



Prüfungsbericht
Businessparks

2100-0150

Wir prüfen.

UNABHÄNGIG. OBJEKTIV. KONSEQUENT.

Auskünfte	Burgenländischer Landes-Rechnungshof Eisenstadt, Landhaus-Neu, Zugang Waschstattgasse
Post	A-7000 Eisenstadt, Europaplatz 1
Telefon	+43 2682 63066
E-Mail	post@blrh.at
Internet	https://www.blrh.at
Berichtstitel	Prüfung „Businessparks“
Berichtszahl	LRH-310-19/55-2025
Berichtsveröffentlichung	Juni 2025
Redaktion, Grafik Titelbild	Burgenländischer Landes-Rechnungshof Wirtschaftsagentur Burgenland GmbH

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Vorlage an die geprüfte Stelle	5
Darstellung der Prüfungsergebnisse	5
Kurzfassung	6
Zahlen und Fakten	12
Grundlagen	12
Prüfungsergebnis	16
Allgemeines	16
Einleitung	16
Struktur der Raumplanung	17
Eigentümerstruktur	19
Tätigkeitsberichte	21
Strategische und klimarelevante Vorgaben	23
Politische Vorgaben und Klimastrategie	23
Eigentümerstrategie	24
Businessparks im Burgenland	29
WBN	29
LVA	33
BP Heiligenkreuz	34
BP Müllendorf	36
BP S7	38
BP Mittelburgenland	42
BP Nickelsdorf	43
Organisation	45
Geschäftsführung	45
Generalversammlung und Beirat	46
Kooperationsverträge	52

Allgemeines _____	52
WBN und LVA _____	52
BP Heiligenkreuz _____	53
BP S7 und BP Mittelburgenland _____	54
BP Müllendorf _____	62
Grundstückserwerb _____	64
Widmungsverfahren Steinberg-Dörfl und Rudersdorf _____	68
Gesetzliche Vorgaben _____	68
Verfahrensablauf _____	69
Vergabe _____	84
Verkauf _____	85
Wirtschaftliche Verhältnisse _____	88
Überblick Jahresabschlüsse _____	88
WBN _____	97
LVA _____	102
BP Heiligenkreuz _____	104
BP Müllendorf _____	108
BP S7 _____	110
BP Mittelburgenland _____	112
BP Nickelsdorf _____	114
Schlussbemerkungen _____	115
Abkürzungsverzeichnis _____	119
Tabellenverzeichnis _____	120
Abbildungsverzeichnis _____	122
Anhang _____	123

Vorlage an den Landtag

Der Burgenländische Landes-Rechnungshof (BLRH) hat gemäß § 8 Bgld. LRHG unverzüglich nach Abschluss einer Prüfung das Ergebnis dem Bgld. Landtag, der antragstellenden und der geprüften Stelle sowie der Bgld. Landesregierung in einem schriftlichen Bericht zur Kenntnis zu bringen.

Der vorliegende Prüfungsbericht behandelt alle aus Sicht des BLRH wesentlichen Sachverhalte. Der BLRH berät die geprüfte Stelle durch seine Empfehlungen. Als prüfendes und beratendes Organ des Bgld. Landtages ist es dem BLRH ein zentrales Anliegen, über seine Prüfungsberichte auf die Nutzung vorhandener sowie die Schaffung neuer Verbesserungspotenziale hinzuwirken.

Prüfungsberichte des BLRH erwecken vordergründig den Anschein, eher Defizite denn Stärken der geprüften Stellen aufzuzeigen. Daraus soll und kann nicht grundsätzlich auf eine mangelhafte Arbeit der geprüften Stellen geschlossen werden. Dies auch dann nicht, wenn nach Auffassung der geprüften Stellen die Darstellung ihrer Stärken in den Hintergrund getreten erscheint. Die Tätigkeit des BLRH soll über die gegebenen Empfehlungen dazu beitragen, das vielfach bereits anerkannt hohe Niveau der Leistungsfähigkeit nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit noch weiter zu verbessern.

Darstellung der Prüfungsergebnisse

Das Prüfungsergebnis ist in **Überschriftenebenen** und **Textziffern** gegliedert. Die Textziffern sind in sich abgeschlossene Faktenkreise und wie folgt gegliedert (z.B.: Textziffer 1):

- 1.1 Sachverhaltsdarstellung
- 1.2 Beurteilung durch den BLRH
- 1.3 Stellungnahme der geprüften Stelle (optional)
- 1.4 Gegenäußerung (optional)

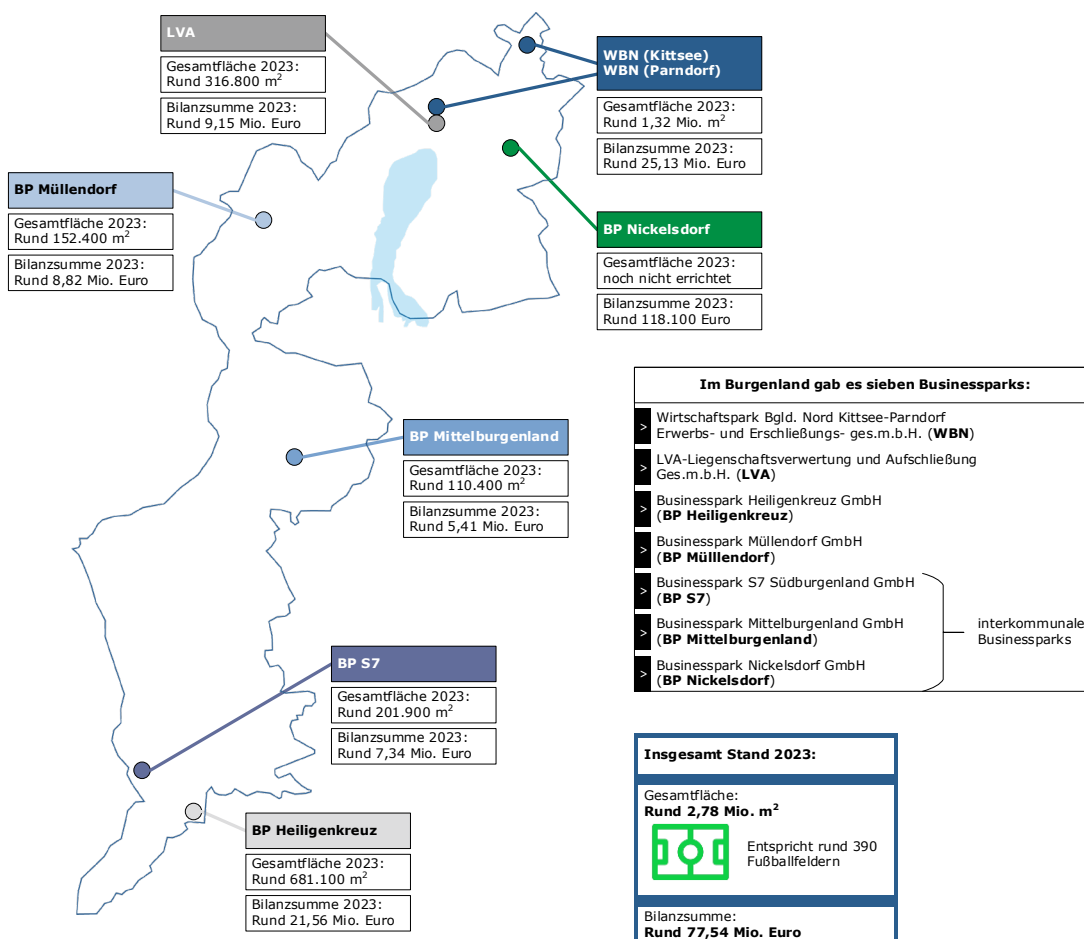
In Tabellen, Abbildungen und Anlagen des vorliegenden Prüfungsergebnisses können bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Kurzfassung

Der BLRH überprüfte aufgrund eines Antrags des grünen Landtagsklubs die Umsetzung von Businessparks im Burgenland im Zeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2023. Der BLRH kritisierte unter anderem, dass keine spezifische Strategie für die Umsetzung der Businessparks bestand. Zudem nahm das Land Burgenland seine Rolle als Aufsichtsbehörde bei einem Flächenwidmungsverfahren nicht ausreichend wahr.

Überblick Businessparks

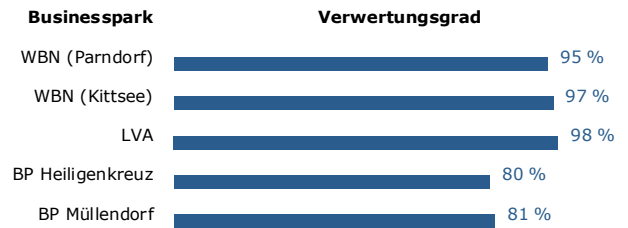
Businessparks waren infrastrukturell zusammengehörige Betriebs- bzw. Industriegebiete. Ihre Errichtung umfasste den Grundstückskauf, den Infrastrukturausbau sowie den Verkauf der Flächen. (vgl. TZ 1.1)



Die einzelnen Businessparks

Die Businessparkgebiete der WBN befanden sich in den Gemeinden Kittsee und Parndorf, welche auch Gesellschafterinnen der WBN waren. An der BP Heiligenkreuz waren auch die Gemeinde Heiligenkreuz im Lafnitztal sowie die ungarische Gemeinde Szentgotthard beteiligt. Die BP Müllendorf, die LVA sowie die BP Nickelsdorf befanden sich zu 100 Prozent im mittelbaren Eigentum des Landes Burgenland.

Bei interkommunalen Businessparks kooperierten mehrere Gemeinden. Neben dem Land Burgenland (mittelbar) waren an der BP S7 zwölf Gemeinden beteiligt, an der BP Mittelburgenland 28 Gemeinden. Während dabei der Businesspark grundsätzlich auf dem Gebiet einer Gemeinde errichtet wurde, sollten alle teilnehmenden Gemeinden durch die Aufteilung der Kommunalsteuer- und Grundsteuereinnahmen profitieren. Gleichzeitig verpflichteten sich die Gemeinden, Neuwidmungen von Bauland Betriebsgebiet oder Industriegebiet nur mehr im Einvernehmen mit der Businessparkgesellschaft durchzuführen. Der BLRH hinterfragte diese Regelung, da Flächenwidmungen verfassungsrechtlich den Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich vorbehalten waren.



Die WBN und die LVA verwerteten zum Stichtag 31.12.2023 zwischen rund 95 und rund 98 Prozent ihrer Flächen. Die WBN kaufte in Parndorf Erweiterungsflächen von rund 150.500 m². Der Kauf dieser Erweiterungsflächen erfolgte unter der Erwartung einer baldigen Flächenwidmung von Grünland in Bauland Betriebsgebiet. Bis zum Ende der Sachverhaltserhebung im Jänner 2025 war die Umwidmung aber nicht erfolgt. Der BLRH wies darauf hin, dass der Zinsaufwand betreffend diesen Kauf bis zum 31.12.2023 bereits rund 485.500 Euro betrug. (vgl. TZ 7.1 bis 13.1)

Strategische Vorgaben

Die Errichtung von interkommunalen Businessparks im Südburgenland war im Arbeitsprogramm der burgenländischen Landesregierung verankert.

Auf Seiten der Landesholding Burgenland GmbH als Konzernmutter bestand eine Eigentümerstrategie für den Bereich der Wirtschaftsagentur Burgenland GmbH, zu denen auch die Businessparks zählten. Diese enthielt aber weder spezifische noch messbare Ziele und ging nicht konkret auf die Businessparks ein. Da somit keine auf die Businessparks ausgerichtete Strategie bestand, empfahl der BLRH eine solche zu erstellen. Aufgrund des Spannungsverhältnisses zwischen Wirtschaftsförderung und Klimaschutz sollten auch Maßnahmen im Bereich des Klimaschutzes in diese Strategie aufgenommen werden.

Positiv hob der BLRH hervor, dass die Wirtschaftsagentur im März 2024 eine Plattform für leerstehende Gewerbeflächen einführte. (vgl. TZ 6.1)

Kooperationsverträge

Mit Ausnahme der BP Nickelsdorf schlossen alle Businessparkgesellschaften Kooperationsverträge mit den involvierten Gemeinden ab. Gemäß diesen Verträgen finanzierten die Businessparks die Aufschließung und Errichtung zur Gänze vor. Die Gemeinden hatten für Teile der Kosten Investitionszuschüsse zu leisten. Diese stammten aus zukünftigen Einnahmen aus Grundsteuern und Kommunalsteuern im Zusammenhang mit dem jeweiligen Businesspark. (vgl. TZ 18.1)

Die interkommunalen Businessparks S7 und Mittelburgenland finanzierten auch den Kauf der Grundstücke zur Gänze vor. Die dafür notwendigen Kredite sollten durch Haftungen der Gesellschafter gemäß ihrem Beteiligungsverhältnis besichert werden. Der BLRH kritisierte, dass tatsächlich das Land Burgenland zu 100 Prozent für beide Kredite haftete.

Die Gemeinden hatten für 30 Prozent der vorfinanzierten Kosten Investitionszuschüsse zu leisten. Diese waren neben Kommunal- und Grundsteuereinnahmen auch durch den Verkauf der Grundstücke zu finanzieren. Zudem hatten die Gemeinden die laufenden Kosten der Businessparks von rund 70.000 Euro pro Jahr zu tragen.

Der Kooperationsvertrag der BP Mittelburgenland war zum 31.12.2023 noch nicht rechtswirksam, weil Unterschriften, Gemeinderatsbeschlüsse und die Genehmigung der Gemeindeaufsicht des Landes Burgenland fehlten. Der BLRH kritisierte, dass der BP Mittelburgenland bereits Investitionen tätigte und eine Kreditfinanzierung aufnahm, noch bevor der Kooperationsvertrag wirksam wurde.

Außerdem ging der Vertrag von 28 teilnehmenden Gemeinden aus, obwohl letztlich nur 25 Gemeinden am Businesspark teilnahmen. Sowohl die Aufteilung der Einkünfte als auch die Berechnungen zu den Zuschüssen gingen aber weiterhin von 28 Gemeinden aus. Daher kritisierte der BLRH, dass die BP Mittelburgenland den Kooperationsvertrag nicht anpasste. (vgl. TZ 21.1 bis 26.1)

Wirtschaftliche Situation

Das zusammengerechnete Jahresergebnis der Businessparkgesellschaften lag in Summe zwischen rund 290.000 Euro und rund 7,51 Mio. Euro. Das zusammengerechnete Eigenkapital stieg von rund 27,36 Mio. Euro auf rund 30,57 Mio. Euro und die zusammengerechnete Bilanzsumme betrug zum 31.12.2023 rund 77,54 Mio. Euro.

Aufgrund ihrer Größe waren die Businessparkgesellschaften gesetzlich nicht verpflichtet, eine Abschlussprüfung durchzuführen. Nur bei der BP Mittelburgenland und der BP Nickelsdorf war laut Gesellschaftsvertrag eine Prüfung durch eine/n Wirtschaftstreuhänder:in vorgesehen. Die BP Nickelsdorf ließ ihre Jahresabschlüsse aber bis zum Ende der Sachverhaltserhebung nicht prüfen. Der BLRH empfahl, sämtliche Businessparkgesellschaften einer freiwilligen Abschlussprüfung zu unterziehen, weil er zahlreiche Kritikpunkte im Bereich des Rechnungswesens feststellte. Dies betraf insbesondere die Verbuchung von Umsätzen im falschen Geschäftsjahr. Weitere Kritikpunkte betrafen unter anderem die Erfassung von Lieferungen und Leistungen im falschen Geschäftsjahr oder der uneinheitliche Ausweis der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Bauten.

Für die Kredite der BP Müllendorf und der BP Heiligenkreuz gab das Land Burgenland eine „*unwiderrufliche Verpflichtungserklärung*“ gegenüber der Bank ab. Dabei verpflichtete es sich gegenüber der Bank, den Kredit „*hinsichtlich Kapital als auch hinsichtlich der Zinsen*“ rückzuführen. Tatsächlich leisteten aber die Businessparks die Raten an die Bank und forderten dann einen entsprechenden Ersatz beim Land Burgenland ein. Der BLRH kritisierte, dass dies nicht der Vorgehensweise der unwiderruflichen Verpflichtungserklärung entsprach und der Ersatz durch das Land Burgenland erst mit bis zu 156 Tagen Verspätung erfolgte. (vgl. TZ 41.1 bis 48.1)

Widmungsverfahren

Die interkommunalen Businessparks kauften ihre Grundstücke grundsätzlich nach deren rechtskräftiger Umwidmung in Bauland Betriebsgebiet oder Anschließungsgebiet Betriebsgebiet. Im überprüften Zeitraum kam es zu zwei Flächenwidmungsverfahren in den Gemeinden Steinberg-Dörfel und Rudersdorf, die mit den BP Mittelburgenland und BP S7 zusammenhängen. Das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019 und das Burgenländische Raumplanungseinführungsgesetz waren hierbei relevant. Für die Verfahren waren die Gemeinden zuständig. Der BLRH prüfte hierbei die Tätigkeiten des Landes Burgenland als Aufsichtsbehörde über diese Widmungsverfahren. (vgl. TZ 29.1)

Strategische Umweltprüfung

Für die Widmungsverfahren war eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis war ein Umweltbericht. Dieser hatte die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Dabei waren auch vertretbare Alternativen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht für Rudersdorf enthielt keine vernünftigen Alternativen. Somit lag für das Flächenwidmungsverfahren Rudersdorf kein dem Gesetz entsprechender Umweltbericht vor. Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland die Flächenwidmungsplanänderung trotzdem genehmigte. (vgl. TZ 32.1)

Maßnahmen zur Mobilisierung

Die Neuwidmung von Bauland war nur zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zur Mobilisierung, wie eine Befristung der Widmung oder privatwirtschaftliche Maßnahmen, getroffen wurden. Die privatwirtschaftlichen Maßnahmen hatten die Gemeinden zu vereinbaren.

Als Maßnahme zur Mobilisierung wählte die Gemeinde Steinberg-Dörfel die Befristung der Widmung. In Rudersdorf erfolgte keine Befristung der Widmung. Als Maßnahme zur Mobilisierung führte die Gemeinde Rudersdorf bzw. das Land Burgenland Optionsverträge an. Diese Optionsverträge schloss die Wirtschaftsagentur mit den privaten Grundstückseigentümer:innen ab. Dies entsprach nicht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland als Aufsichtsbehörde weder eine Befristung der Widmung noch privatwirtschaftliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Rudersdorf und den privaten Grundstückseigentümer:innen einforderte.

Dementsprechend hätte das Land Burgenland die Genehmigung des Flächenwidmungsplans Rudersdorf nicht erteilen dürfen. (vgl. TZ 37.1)

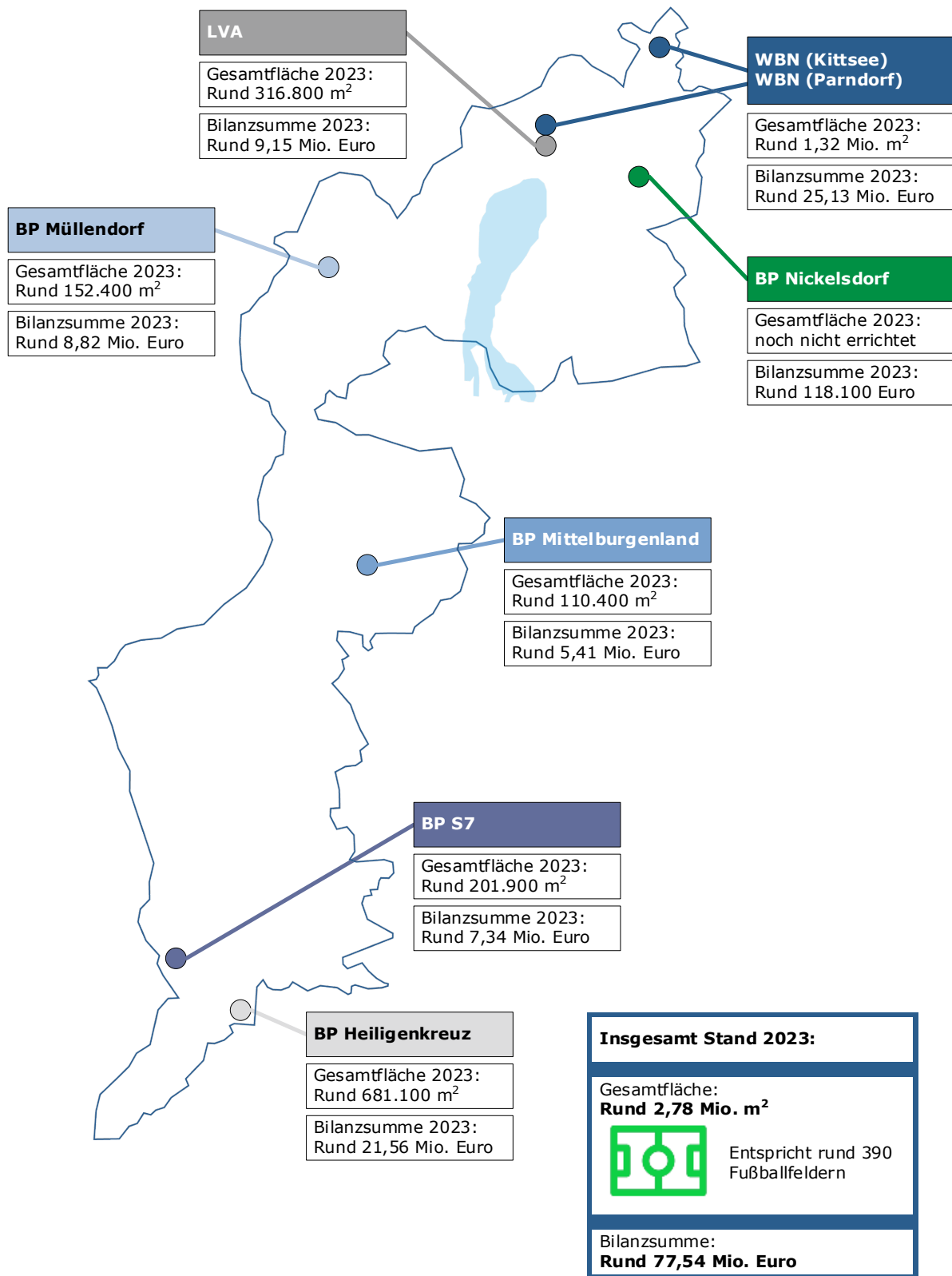
Zentrale Empfehlungen

Auf Basis seiner Feststellungen hob der BLRH folgende Empfehlungen hervor:

- Die Wirtschaftsagentur sollte eine eigene Strategie für die Businessparks mit spezifischen sowie messbaren Zielen erstellen. Weiters sollte diese das Thema Klimaschutz umfassen. Dies könnte beispielsweise durch eine Berücksichtigung von bereits versiegelten Flächen oder eine Begrenzung der zu versiegelnden Flächen geschehen. (siehe TZ 6.2)
- Die BP Mittelburgenland sollte erst nach Wirksamwerden des Kooperationsvertrages Investitionen tätigen und Kreditfinanzierungen aufnehmen. Der BLRH sah dies für die Durchsetzbarkeit der Zahlungsverpflichtungen der beteiligten Gemeinden und somit für die Minimierung rechtlicher Risiken als notwendig an. (siehe TZ 25.2)
- Das Land Burgenland sollte Flächenwidmungsänderungen nur mit vollständigem Umweltbericht genehmigen. Dazu zählten vor allem eine Prüfung von Alternativen. (siehe TZ 32.2)
- Weiters sollte das Land Burgenland bei Flächenwidmungsänderungen auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen betreffend Mobilisierungsmaßnahmen achten. (siehe TZ 37.2)
- Die Businessparks sollten den Umsatz im Jahresabschluss erst dann realisieren, wenn Chancen und Risiken aus den Verkäufen übergegangen sind. Ansonsten führt dies zu falschen Jahresergebnissen bzw. Eigenkapital in den betreffenden Geschäftsjahren. (siehe TZ 41.2)

Zahlen und Fakten

Businessparks im Burgenland:



Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

Grundlagen

Prüfungsgegenstand

Der BLRH überprüfte die Umsetzung von Businessparks im Burgenland. Neben der Gebarung der betroffenen Gesellschaften prüfte der BLRH auch die aufsichtsbehördlichen Tätigkeiten des Landes Burgenland im Rahmen der entsprechenden Widmungsverfahren.

Rechtliche Grundlagen

Der Prüfung lagen die §§ 2, 4, 5 und 6 Bgld. LRHG zugrunde.

Prüfungsanlass

Es lag eine Antragsprüfung gemäß § 5 Abs. 1 Z 2 iVm. § 5 Abs. 3 Z 3 Bgld. LRHG vor. Der Landtagsklub der GRÜNEN brachte den Antrag im Juli 2023 ein.

Geprüfte Stellen

Geprüfte Stellen waren neben dem Land Burgenland:

- Wirtschaftsagentur Burgenland GmbH
- Tourismus und Infrastruktur Holding GmbH
- Wirtschaftsagentur Burgenland Management GmbH
- Businesspark Müllendorf GmbH
- Businesspark Nickelsdorf GmbH
- Businesspark Heiligenkreuz GmbH
- Businesspark Mittelburgenland GmbH
- Businesspark S7 Südburgenland GmbH
- Wirtschaftspark Bgld. Nord Kittsee-Parndorf Erwerbs- und Erschließungsges.m.b.H.
- LVA-Liegenschaftsverwertung und Aufschließung Ges.m.b.H.

Prüfungsziele

- Darstellung der verwerteten Flächen
- Beurteilung der Gebarung der Businessparks
- Beurteilung der aufsichtsbehördlichen Tätigkeiten im Widmungsverfahren
- Darstellung der Vorgaben auf strategischer Ebene
- Darstellung der angefallenen Kosten

Nichtziele

Zu den Nichtzielen zählte die Rolle der Gemeinden im Zusammenhang mit den durchgeführten Widmungsverfahren sowie die Bebauung der veräußerten Liegenschaften. Ebenso zählte die Beurteilung der Geschäftsführung der Businessparks zu den Nichtzielen. Der BLRH leitete während der Sachverhaltserhebung eine gesonderte Prüfung bei der Landesholding Burgenland GmbH ein: Geschäftsführungsverträge in der Landesholding.

Überprüfter Zeitraum

Der überprüfte Zeitraum erstreckte sich von 2017 bis 2023. Die für spezifische Einzelbetrachtungen erforderlichen Dokumente und Vorgänge außerhalb dieses überprüften Zeitraumes bezog der BLRH nach Erfordernis in die Prüfungshandlungen mit ein.

Politische und fachliche Zuständigkeiten

Die politischen sowie fachlichen Zuständigkeiten richteten sich nach der Referatseinteilung¹ der burgenländischen Landesregierung sowie nach der Geschäftseinteilung² des Amtes der burgenländischen Landesregierung.

Für die Agenden der Businessparks waren bis Februar 2019 Landeshauptmann Hans Niessl und danach Landeshauptmann Mag. Hans Peter Doskozil zuständig. Die örtliche sowie überörtliche Raumplanung fielen zunächst in den Zuständigkeitsbereich von Landeshauptmann Hans Niessl. Ab Februar 2019 war dafür Landesrat Mag. Heinrich Dorner zuständig.

Die fachliche Zuständigkeit für die Raumplanung oblag der Abteilung 2.

Prüfungshandlungen

Die Prüfung umfasste folgende Prüfungshandlungen:

- Einsichtnahme in Unterlagen
- Befragungen und Einholung schriftlicher Auskünfte
- Einschau an Ort und Stelle
- Plausibilisieren
- Nachvollziehen
- Analytische Prüfungshandlungen

¹ LGBl. Nr. 34/2015, LGBl. Nr. 77/2017, LGBl. Nr. 13/2019 und LGBl. Nr. 7/2020 idgF.

² LGBl. Nr. 35/2016 idgF.

Prüfungsablauf

(1) Der BLRH leitete die Prüfung bei den Businessparkgesellschaften, der Tourismus und Infrastruktur Holding GmbH und beim Amt der Burgenländischen Landesregierung im Dezember 2023 ein. Die Einleitung bei der Wirtschaftsagentur Burgenland GmbH und der Wirtschaftsagentur Burgenland Management GmbH erfolgte im Jänner 2024.

(2) Die Sachverhaltserhebung endete im Jänner 2025. Alle bis zu diesem Zeitpunkt eingelangten Unterlagen fanden bei der Erstellung des vorläufigen Prüfungsergebnisses Berücksichtigung.

(3) Auf Einladung des BLRH fand am 17.02.2025 eine Schlussbesprechung mit Vertreter:innen der Landesamtsdirektion sowie der Abteilung 2 statt. Am 18.02.2025 folgte eine Schlussbesprechung mit Vertreter:innen der Businessparkgesellschaften, der WAB Beteiligungen und Risikomanagement GmbH und der Wirtschaftsagentur Burgenland GmbH.

(4) Der BLRH übergab das vorläufige Prüfungsergebnis an die geprüften Stellen im März 2025.

Die Stellungnahmefrist gemäß § 7 Bgld. LRHG endete im Mai 2025.

Vollständigkeitserklärung

Die geprüften Stellen gaben folgende Vollständigkeitserklärung ab:

„Unter Bezugnahme auf oben angeführte Überprüfung bestätige(n) ich/wir [...], dass der Bgld. Landes-Rechnungshof sämtliche Aufklärungen und Nachweise, die im Zusammenhang mit der Überprüfung angefordert wurden bzw. die zur Klärung des Sachverhaltes erforderlich waren, gem. § 6 Bgld. LRHG vollständig und wahrheitsgemäß erhalten hat.“ Der Landesamtsdirektor ergänzte diese um folgenden Zusatz: *„gemäß der mir vorgelegten Informationen nach bestem Wissen.“*

Stellungnahmen

Das Land Burgenland sowie die WAB Beteiligungen und Risikomanagement GmbH und die Wirtschaftsagentur Burgenland GmbH für die Businessparkgesellschaften gaben fristgerecht Stellungnahmen ab.

Prüfungsbehinderung

Der BLRH stellte keine Prüfungsbehinderungen fest.

Prüfungsergebnis

Allgemeines

Einleitung

1.1 (1) Der BLRH prüfte die Umsetzung von Businessparks im Burgenland. Die Prüfung umfasste die strategischen Vorgaben, die gesellschaftsrechtliche Struktur sowie den An- und Verkauf der entsprechenden Grundstücke. Ebenso prüfte der BLRH die Gebarung der Businessparkgesellschaften und die damit in Zusammenhang stehenden Flächenwidmungsverfahren. Der BLRH überprüfte hierbei die Tätigkeiten des Landes Burgenland als zuständige Aufsichtsbehörde für Flächenwidmungsverfahren.

(2) Businessparks waren infrastrukturell zusammengehörige Betriebs- bzw. Industriegebiete. Die Errichtung eines Businessparks umfasste insbesondere den Ankauf der erforderlichen Grundstücke, die Aufschließung und Errichtung der notwendigen Infrastruktur, die Vermarktung und den Verkauf der Betriebsflächen. Dies erfolgte im Fall des Landes Burgenland über die einzelnen Businessparkgesellschaften.

Bei interkommunalen Businessparks kooperierten mehrere Gemeinden. Während dabei der Businesspark grundsätzlich auf dem Gebiet einer Gemeinde errichtet wurde, sollten alle teilnehmenden Gemeinden davon profitieren, beispielsweise durch eine Aufteilung der Kommunalsteuerreinnahmen.

(3) Im Burgenland gab es folgende Businessparks:

- Wirtschaftspark Bgld. Nord Kittsee-Parndorf Erwerbs- und Erschließungsges.m.b.H.³ (**WBN**)
- LVA-Liegenschaftsverwertung und Aufschließung Ges.m.b.H.⁴ (**LVA**)
- Businesspark Müllendorf GmbH⁵ (**BP Müllendorf**)
- Businesspark Heiligenkreuz GmbH⁶ (**BP Heiligenkreuz**)
- Businesspark S7 Südburgenland GmbH⁷ (**BP S7**)
- Businesspark Mittelburgenland GmbH⁸ (**BP Mittelburgenland**)
- Businesspark Nickelsdorf GmbH⁹ (**BP Nickelsdorf**)

Die drei Letztgenannten waren interkommunale Businessparks.

³ FN 121754a.

⁴ FN 185720v.

⁵ FN 472800w.

⁶ FN 155215h.

⁷ FN 551139z.

⁸ FN 564566w.

⁹ FN 592374p.

Alle Gesellschaften waren Teil des Konzerns Landesholding Burgenland GmbH¹⁰ (**Landesholding**).

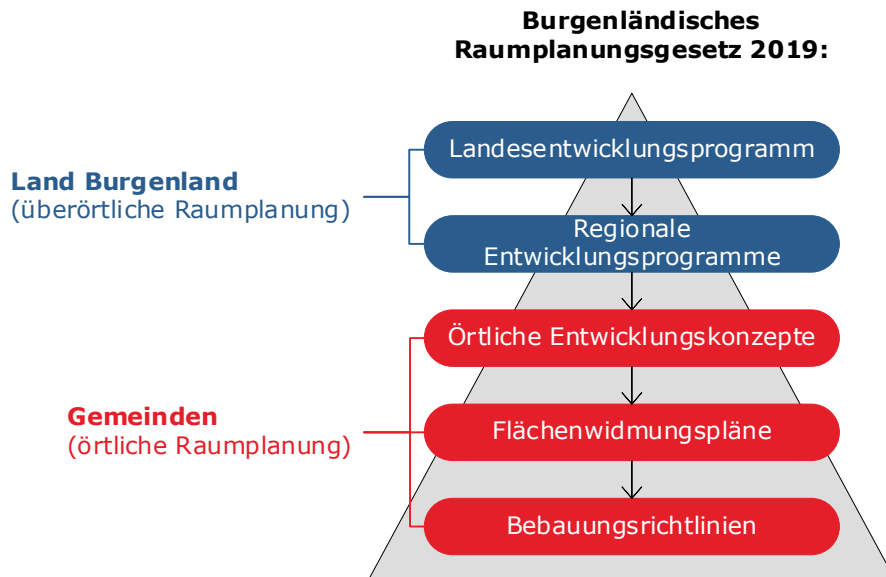
Struktur der Raumplanung

- 2.1** (1) Die Raumplanung im Burgenland gliederte sich in Belange der überörtlichen und der örtlichen Raumplanung. Die überörtliche Raumplanung lag im Zuständigkeitsbereich des Landes. Die örtliche Raumplanung war Aufgabe der Gemeinden.
- (2) Als Instrumente der überörtlichen Raumplanung hatte die burgenländische Landesregierung mittels Verordnung sogenannte Entwicklungsprogramme zu erlassen. Diese Entwicklungsprogramme waren für die örtliche Raumplanung der Gemeinden verbindlich. Zu unterscheiden waren das Landesentwicklungsprogramm 2011 (**LEP 2011**) und die Regionalentwicklungsprogramme (**REP**).
- (3) Die örtliche Raumplanung lag im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden und erfolgte unter anderem durch Aufstellung von Flächenwidmungsplänen oder Bebauungsrichtlinien. Das Land Burgenland nahm zusätzlich die Rolle der Aufsichtsbehörde bei Änderung der Flächenwidmungspläne ein.

¹⁰ FN 119581f.

Folgende Abbildung stellt die Instrumente und die Struktur der Raumplanung im Burgenland dar:

Abbildung 1: Instrumente der Raumplanung



Quelle: Bgld. Raumplanungsgesetz 2019; Darstellung: BLRH

(4) Im Rahmen der Flächenwidmung legte eine Gemeinde mittels Verordnung (Flächenwidmungsplan) fest, wie Grundstücke genutzt werden konnten. Hierfür gab es verschiedene Widmungskategorien. Zu diesen zählten unter anderem:

Tabelle 1: Für die Prüfung relevante Widmungskategorien

Kategorie	Zweck
Bauland Betriebsgebiet	gewerbliche Betriebsanlagen
Bauland Industriegebiet	gewerbliche Betriebsanlagen, die auf Grund ihrer Betriebstypen eine übermäßige Beeinträchtigung der Umgebung verursachen
Verkehrsflächen	für die Verkehrsabwicklung oder die Erschließung notwendige Flächen
Grünflächen	alle Flächen, die nicht als Bauland, Verkehrsfläche oder Vorbehaltsfläche gewidmet waren

Quelle: Bgld. RPG 2019; Darstellung: BLRH

Baulandflächen konnten weiters als Aufschließungsgebiet gekennzeichnet werden, wenn für ihre widmungsgemäße Verwendung noch eine ausreichende Erschließung fehlte.

Eigentümerstruktur

3.1 Die Businessparkgesellschaften waren Teil des Konzerns Landesholding Burgenland GmbH. Im geprüften Zeitraum fanden mehrere Änderungen in der Gesellschaftsstruktur statt. Zum Stichtag 31.12.2023 war die Wirtschaftsagentur Burgenland Management GmbH¹¹ die Muttergesellschaft.¹²

Ab April 2024 hieß die Muttergesellschaft der Businessparkgesellschaften WAB Beteiligungen und Risikomanagement GmbH.

Der Aufsichtsrat der Wirtschaftsagentur Burgenland GmbH¹³ (**Wirtschafts-agentur**) behandelte auch Agenden betreffend Businessparks.¹⁴

Folgende Abbildung zeigt die wesentlichen Änderungen der Eigentümerstruktur im überprüften Zeitraum:

¹¹ FN 222034x.

¹² Davor hieß sie Tourismus und Infrastruktur Holding GmbH.

¹³ FN 271796a.

¹⁴ Im Dezember 2023 verfügte auch die Wirtschaftsagentur Burgenland Management GmbH über einen Aufsichtsrat.

Abbildung 2: Änderungen in der Eigentümerstruktur



*) Die Wirtschaftsbüro Burgenland GmbH war zu diesem Zeitpunkt eine Schwestergesellschaft der LVA.

¹) und ²) Zu den beteiligten Gemeinden der BP S7 und BP Mittelburgenland siehe Anlage 1.

Quelle: Firmenbuch; Darstellung: BLRH

Als Begründung für die strukturellen Änderungen führte die Wirtschaftsagentur an, dass sie die „gemeinwohlorientierten“ und die „gewinnorientierten“ Bereiche trennen wollte. Nur der „gemeinwohlorientierte“ Bereich sollte über Eigenkapitalzuschüsse des Landes Burgenland finanziert werden. Die Wirtschaftsagentur sei das einzige Unternehmen der Landesholding Gruppe gewesen, in dem diese Bereiche noch vermischt waren. Daher kam es zu diesen gesellschaftsrechtlichen Änderungen.

Tätigkeitsberichte

- 4.1** (1) Die Wirtschaftsagentur veröffentlichte auf ihrer Website jährlich einen Tätigkeitsbericht. Diesen hatte die burgenländische Landesregierung als Teil des Jahresberichts zur Wirtschaftsförderung in den burgenländischen Landtag einzubringen.¹⁵ Er umfasste unter anderem die Tätigkeiten der Businessparks.¹⁶

Der Tätigkeitsbericht beinhaltete die Käufe und Verkäufe von Grundstücken je Businesspark und die Entwicklung der Flächen. Die Zuordnung eines Kaufs oder Verkaufs zu einem Geschäftsjahr orientierte sich im Tätigkeitsbericht nach dem Zeitpunkt des Grundbucheintrags. Im Jahresabschluss hing der Zeitpunkt der Umsatzrealisierung vom Übergang der Chancen und Risiken auf die/den Käufer:in gemäß Kaufvertrag ab. Fielen der Übergang der Chancen und Risiken und die Grundbucheintragung in zwei verschiedene Geschäftsjahre, gab es Differenzen zwischen Jahresabschlüssen und Tätigkeitsberichten.

(2) Hinzu kam, dass in den Tätigkeitsberichten die Flächenübersichten sowie die Beschreibung der Flächenentwicklung fehlerhaft waren. Die Flächenübersichten im Tätigkeitsbericht 2023 enthielten für die Gesellschaften WBN, LVA und BP S7 fehlerhafte Darstellungen der Verkäufe und der Gesamtfläche.

Weiters unterschied sich die aus dem Vergleich der Tabellen über zwei Geschäftsjahre verkaufte Fläche von der textlichen Beschreibung. Dies betraf die LVA, die WBN und die BP Heiligenkreuz.¹⁷

¹⁵ Vgl. § 9 Landes-Wirtschaftsförderungsgesetz 1994 – WiföG, LGBl. Nr. 33/1994 idgF.

¹⁶ Die Wirtschaftsagentur veröffentlichte den Jahresbericht zur Wirtschaftsförderung für das Geschäftsjahr 2023 auf ihrer Website. Die burgenländische Landesregierung brachte diese bis zum Ende der Sachverhaltserhebung des BLRH im Jänner 2025 noch nicht in den burgenländischen Landtag ein.

¹⁷ LVA Geschäftsjahre 2019 und 2022, WBN Geschäftsjahr 2019, BP Heiligenkreuz Geschäftsjahre 2018 und 2019.

4.2 Zu (1) Der BLRH stellte fest, dass die Wirtschaftsagentur Tätigkeitsberichte erstellte und auf ihrer Website veröffentlichte, die auch die Businessparks umfassten. Als Teil des Jahresberichts zur Wirtschaftsförderung waren diese von der burgenländischen Landesregierung auch in den Landtag einzubringen. Der BLRH betrachtete dies aus Sicht der Transparenz als positiv.

Der BLRH bemängelte jedoch, dass sich die Tätigkeitsberichte und Jahresabschlüsse hinsichtlich Flächenentwicklung aufgrund der Zuordnung des Grundstücksverkaufs unterschieden. Die Tätigkeitsberichte und Jahresabschlüsse waren öffentlich zugänglich. Die unterschiedliche Vorgangsweise war in den Berichten nicht erläutert.

Da die Grundstücke nach Rechtswirksamkeit der Verträge den Businessparks nicht mehr zur Verfügung standen, sah der BLRH eine einheitliche Vorgehensweise analog zum Jahresabschluss als zweckmäßig an.

Der BLRH empfahl der Wirtschaftsagentur, die Verkäufe und Käufe im Tätigkeitsbericht dem gleichen Geschäftsjahr zuzuordnen wie im Jahresabschluss.

Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass die Darstellung der Flächen im Tätigkeitsbericht 2023 fehlerhaft war. Weiters kritisierte er, dass die aus dem Vergleich der Tabellen über zwei Geschäftsjahre verkaufte Fläche von der textlichen Beschreibung abwich.

Der BLRH empfahl der Wirtschaftsagentur, in den Tätigkeitsberichten die Flächenentwicklung entsprechend den tatsächlichen Flächen sowie die Entwicklung in Text und Tabellen über zwei Geschäftsjahre konsistent darzustellen.

4.3 Zu (1) Die Wirtschaftsagentur teilte mit, dass sie der Empfehlung des BLRH folgen werde und in den zukünftigen Tätigkeitsberichten eine einheitliche Vorgangsweise analog zum Jahresabschluss zur Anwendung bringen werde.

Zu (2) Die Wirtschaftsagentur gab bekannt, dass sie die Empfehlung des BLRH umsetzen werde und die Tätigkeitsberichte überarbeite, um unklare Darstellungen und Beschreibungen zu vermeiden und die Lesbarkeit der Berichte zu erhöhen.

Strategische und klimarelevante Vorgaben

Politische Vorgaben und Klimastrategie

5.1 (1) Das Arbeitsprogramm der burgenländischen Landesregierung für die 22. Gesetzgebungsperiode des burgenländischen Landtages¹⁸ (Zukunftsplan Burgenland) sah die Neuansiedlung von Betrieben vor. Der Fokus sollte dabei auf Klein- und Mittelunternehmen und vor allem auf dem Südburgenland liegen. Als eine Maßnahme hierzu war die Errichtung eines interkommunalen Businessparks im Südburgenland vorgesehen. Dieser sollte „*konjunkturelle Probleme*“ im Bezirk Jennersdorf lösen.

(2) Die burgenländische Landesregierung beschloss im überprüften Zeitraum zwei Klimastrategien: Im Jänner 2019 beschloss sie die Klimastrategie 2050 und im Juni 2023 die Klimastrategie 2030. Letztere basierte auf einer Evaluierung der Klimastrategie 2050. Sie sollte den übergeordneten Rahmen für die mittel- und langfristige Entwicklung des Klimaschutzes und der Energieversorgung im Burgenland darstellen.¹⁹

Zu den Handlungsfeldern der Klimastrategie 2030 zählten z.B. die Themen Verkehr, Gebäude und Industrie. In Zusammenhang mit dem Bereich Bodenversiegelung enthielt die Klimastrategie 2030 Maßnahmen wie

- die Steigerung des stehenden Waldvorrats,
- Naturschutzgebiete und naturnahe Lebensräume als Kohlenstoffspeicher erhalten und wiederherstellen sowie
- die Etablierung und Förderung grüner Infrastruktur.

Berührungspunkte mit Businessparks fanden sich im Themenbereich „*Standortplanung und Raumplanung der kurzen Wege forcieren*“. Die Klimastrategie hielt hierzu fest, dass im Sinne möglichst kurzer Distanzen bei der Neuerrichtung von Betriebsstandorten eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr vorgesehen werden soll. Darüberhinausgehende Maßnahmen betreffend Businessparks waren in der Klimastrategie nicht enthalten.

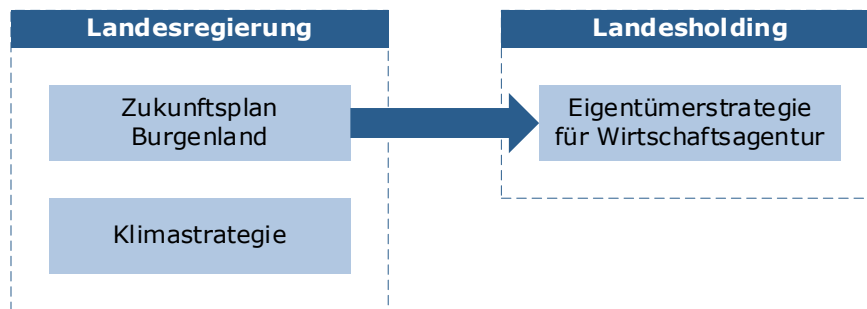
¹⁸ Für die Jahre 2020 bis 2025.

¹⁹ Siehe dazu auch den Bericht des BLRH „Strategische Umsetzung der Agenda 2030 – Klimaschutz“ vom Februar 2024.

Eigentümerstrategie

- 6.1** (1) Die für die Businessparks relevanten Maßnahmen des Zukunftsplans Burgenland fließen in die Eigentümerstrategie der Landesholding für die Wirtschaftsagentur ein:

Abbildung 3: Strategische Vorgaben



Quelle: Land Burgenland, Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

- (2) Im Juni 2022 beschloss die Landesholding als Muttergesellschaft eine Eigentümerstrategie für die Wirtschaftsagentur.

Die Tätigkeitsfelder der Wirtschaftsagentur umfassten unter anderem Standortmarketing, Betriebsansiedelung, Forschung und Innovation, Wirtschaftsförderung und Beteiligungen. In der Strategie war die Wirtschaftsagentur als wirtschaftliche Leitgesellschaft definiert. Sie sollte die „operativ wirtschaftlichen Unternehmen“ bündeln. Die Strategie umfasste strategische und wirtschaftliche Ziele.

Zu den strategischen Zielen zählten beispielsweise der Erhalt bzw. die Steigerung von Arbeitsplätzen, die Sicherstellung und Sanierung von bestehenden, strategisch relevanten Wirtschaftsbetrieben durch Beteiligungen sowie die Erreichung eines optimalen regionalen Wirtschaftswachstums.

Die wirtschaftlichen Ziele waren in „gemeinwohlorientierte“ und „gewinnorientierte“ Ziele untergliedert. Gemeinwohlorientierte Ziele betrafen etwa die Anhebung der Forschungsquote sowie die Anzahl der Betriebsansiedelungen. Gewinnorientierte Ziele waren zum Beispiel der Erhalt bzw. die nachhaltige Steigerung des Eigenkapitals der Wirtschaftsagentur sowie die langfristige Entschuldung aus eigener Kraft unter Berücksichtigung der strategischen Eigentümerziele.

Für das Erreichen der strategischen Ziele sah die Eigentümerstrategie Maßnahmen vor. Zu diesen zählte unter anderem eine zielgerichtete und effiziente Betriebsansiedlungs- und Standortmarketingpolitik (z.B. Entwicklung, Vermarktung und Verwertung von bestehenden und Schaffung weiterer strategisch verteilter Businessparkflächen). Eine weitere Konkretisierung dieser Maßnahmen bzw. operationalisierte Ziele enthielt die Eigentümerstrategie nicht. Für das Erreichen der wirtschaftlichen Ziele waren weder Maßnahmen noch operationalisierte Ziele vorgesehen.

Eine von der Eigentümerstrategie abgeleitete Strategie speziell für die Businessparks bestand nicht.

Die Wirtschaftsagentur sah die Eigentümerstrategie vor allem als strategische Grundlage für die Errichtung der interkommunalen Betriebsgebiete in den Bezirken Jennersdorf (BP S7) sowie Oberpullendorf (BP Mittelburgenland).

(3) Weiters gab die Wirtschaftsagentur bekannt, dass sie vor dem Hintergrund dieser wirtschaftspolitischen Ziele und ihren Erfahrungen aus der Vermarktung der Businessparks weitere Kriterien herausbildete. Diese umfassten etwa folgende Punkte:

- Was sollte am Standort umgesetzt werden?
- Wie viele Arbeitsplätze wurden im Verhältnis zum Grundankauf geschaffen?
- Welcher Verkaufspreis konnte erzielt werden?
- Gab es bereits Mitbewerber:innen oder gleichartige Projekte am Standort oder im näheren Umfeld?
- Konnte das Projekt wirtschaftlich und nachhaltig umgesetzt werden?

Diese Punkte waren nicht in der Eigentümerstrategie verschriftlicht. Ebenso ging die Eigentümerstrategie nicht spezifisch auf das Thema Klimaschutz ein.

Festlegungen dazu bestanden zwar auf Projektebene, vor allem in den Masterplänen. Diese enthielten Grundsätze für die Entwicklung von Businessparks wie beispielsweise *„Ressourcenschonung und CO₂-Einsparung“* oder *„hohe Eigendeckung bei der energetischen Versorgung [...] durch erneuerbare Energieträger“* sowie entsprechende Maßnahmen dazu. Der Masterplan war jedoch verpflichtender Bestandteil der Flächenwidmungsverfahren. Zum Zeitpunkt der Flächenwidmung war die Entscheidung zur Errichtung eines Businesspark aber bereits getroffen. (vgl. TZ 33.1)

(4) Die Eigentümerstrategie sah keine verpflichtende Berücksichtigung von Leerständen bzw. bereits versiegelter Flächen bei der Standortsuche für Betriebsansiedlungen vor.

Im Rahmen der Flächenwidmungsverfahren hatte der Umweltbericht Alternativen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die diesbezüglichen gesetzlichen Grundlagen führten nicht aus, was unter einer „vernünftigen“ Alternative zu verstehen war. Der Umweltbericht für Steinberg-Dörfel führte als lokale Alternativen unversiegelte Flächen an. (vgl. TZ 32.1)

Im März 2024 stellte die Wirtschaftsagentur eine Plattform für leerstehende Gewerbeflächen vor.²⁰ Bei dieser konnten die Eigentümer:innen oder die betroffenen Gemeinden nicht genutzte Gewerbeobjekte melden. Auf der Plattform selbst waren Informationen zu unverbauten Grundstücken sowie leerstehenden Büro- und Gebäudeflächen ersichtlich.

Mit Stand November 2024 waren auf dieser Plattform in Summe Leerstände von rund 2,79 Mio. m² gemeldet. Rund 98,8 Prozent davon betrafen unverbaut Grundstücke. Rund 1,2 Prozent entfielen auf Gebäude.

6.2 Zu (1) bis (4) Der BLRH stellte fest, dass es grundsätzliche politische Vorgaben hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung und Klimaschutz gab.

Für die Wirtschaftsagentur bestand eine Eigentümerstrategie der Landesholding. Diese umfasste alle Tätigkeiten der Wirtschaftsagentur und ihrer Tochterunternehmen. Die Businessparks waren aber nur sehr allgemein von der Eigentümerstrategie umfasst. Genannt war z.B. die Entwicklung, Vermarktung und Verwertung von bestehenden und die Schaffung weiterer strategisch verteilter Businessparkflächen.

Der BLRH kritisierte, dass die Wirtschaftsagentur keine eigene Strategie für die Businessparks erstellte. Der BLRH sah dies insbesondere deshalb kritisch, weil die Wirtschaftsagentur ein breites Spektrum an Tätigkeiten mit vielfältigen Zielsetzungen verfolgte.

Der BLRH empfahl der Wirtschaftsagentur, eine eigene Strategie für Businessparks zu erstellen.

Der BLRH kritisierte weiters, dass die Eigentümerstrategie keine operationalisierten Ziele enthielt. Die enthaltenen Ziele waren unspezifisch und demzufolge auch nicht messbar. Ohne eigene Strategie für die Businessparks bestanden somit auch keine operationalisierten Ziele für diese. Der BLRH sah dies auch vor dem Hintergrund, dass die Betriebsgebiete Kittsee, Neusiedl am See und Parndorf aufgrund des fortgeschrittenen Verwertungsgrads erweitert werden sollten.

²⁰ www.standortsuche-burgenland.at.

Der BLRH kritisierte zudem, dass die Eigentümerstrategie das Thema Klimaschutz nicht behandelte. Er sah dies insbesondere vor dem Spannungsfeld zwischen Klimaschutz und Wirtschaftsförderung als notwendig an. Einen weiteren Grund sah er auch darin, dass die Klimastrategie 2030 des Landes Burgenland hinsichtlich Betriebsansiedlungen als einzige Vorgabe eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr forderte. Konkrete Vorgaben, zum Beispiel zur Standortsuche, Flächenbegrenzungen etc. waren in der Klimastrategie nicht enthalten.

Der BLRH empfahl der Wirtschaftsagentur, Strategien mit spezifischen sowie messbaren Zielen zu hinterlegen. Dies betraf insbesondere auch die Eigentümerstrategie.

Der BLRH empfahl der Wirtschaftsagentur, das Thema Klimaschutz im Rahmen der Strategie für die Businessparks zu berücksichtigen. Dies könnte beispielsweise durch eine Berücksichtigung von bereits versiegelten Flächen oder eine Begrenzung der zu versiegelnden Flächen geschehen.

Der BLRH wies darauf hin, dass die Berücksichtigung von Leerständen bei der Errichtung von Businessparks nicht standardisiert vorgesehen war. Er hob jedoch positiv hervor, dass die Wirtschaftsagentur seit März 2024 eine Plattform für die Meldung von unverbauten Grundstücken bzw. leerstehenden Büro- und Gewerbeflächen führte.

- 6.3** Zu (1) bis (4) Die Wirtschaftsagentur teilte mit, dass sie der Empfehlung des BLRH folgen und im Jahr 2025 eine eigene Strategie für Businessparks ausarbeiten werde. Diese soll mit spezifischen und messbaren Zielen hinterlegt werden.

Außerdem hielt die Wirtschaftsagentur grundsätzlich fest, dass sie bereits über eine Eigentümerstrategie für alle Tätigkeitsbereiche verfüge, die auch die Businessparks umfasse. Weiters lägen - wie vom BLRH festgestellt - bereits wirtschaftspolitische Zielsetzungen und Strategien vor, welche aber bislang nicht in einer eigenen Strategie für Businessparks verschriftlicht worden seien. Es seien aber bereits die notwendigen Schritte in die Wege geleitet worden, um eine eigene verschriftlichte Strategie für die Businessparks zu erarbeiten.

Zum Thema Klimaschutz merkte die Wirtschaftsagentur an, dass bereits schon jetzt klimaschutzrelevante Inhalte aus der Klimastrategie 2030 des Landes Burgenland umgesetzt würden. Grundsätzlich lägen in allen Businessparks Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere durch Haltestellen von regionalen Busverkehrsverbindungen vor.

Ebenso führte die Wirtschaftsagentur aus, dass ihr keine gesetzliche Befugnis zur Erlassung von Verordnungen oder Bescheiden zukomme. Die vom BLRH vorgebrachten Beispiele wie die Berücksichtigung oder Begrenzung von bereits versiegelten Flächen wären ihrer Ansicht nach über die örtliche oder überörtliche Raumplanung zu normieren bzw. gesetzlich festzulegen.

- 6.4** Der BLRH begrüßte, dass die Wirtschaftsagentur eine eigene Strategie für die Businessparks umsetzen wird. In diesem Zusammenhang merkte er an, dass seine Empfehlung hinsichtlich der Begrenzung der zu versiegelnden Flächen der Businessparks auch als Selbstbindung im Rahmen der zu erstellenden Strategie berücksichtigt werden könnte.

Businessparks im Burgenland

WBN

- 7.1** (1) Die Gesellschaft wurde im Jahr 1990 als „Inter-City-Park Handels- und Gewerbezentrum Kittsee Gesellschaft m.b.H.“ gegründet. Sie wurde im Juli 1997 in „Wirtschaftspark Burgenland Nord Kittsee-Parndorf Erwerbs- und Erschließungsges.m.b.H.“ umfirmiert. Die Übernahme der WBN in das (mittelbare) Eigentum des Landes Burgenland erfolgte im Rahmen der Privatisierung der Bank Burgenland im Jahr 2006. Dabei sollten unter anderem die Geschäftsanteile an der WBN und der LVA an Dritte abgetreten werden. Als Käuferin trat ein Tochterunternehmen der Landesholding auf, das 95 Prozent der Geschäftsanteile an der WBN und 100 Prozent der Geschäftsanteile an der LVA erwarb.
- (2) Die WBN umfasste zwei Businessparkgebiete. Diese befanden sich in den Gemeinden Kittsee und Parndorf.

Das Betriebsgebiet in Kittsee lag zwischen der Bundesstraße B50 und der Autobahn A6:

Abbildung 4: Betriebsgebiet Kittsee zum Stichtag 31.12.2023



Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

(3) Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Flächen²¹ im Betriebsgebiet Kittsee:

Tabelle 2: Flächen Kittsee

	31.12.2017	31.12.2023	Ver- änderung
	[m ²]		[Prozent]
Gesamt	390.732	406.006	3,9
Davon verwertbar	243.815	10.728	-95,6
Davon verkauft	146.917	345.209	>100,0
Davon Tauschflächen	-	50.069	-

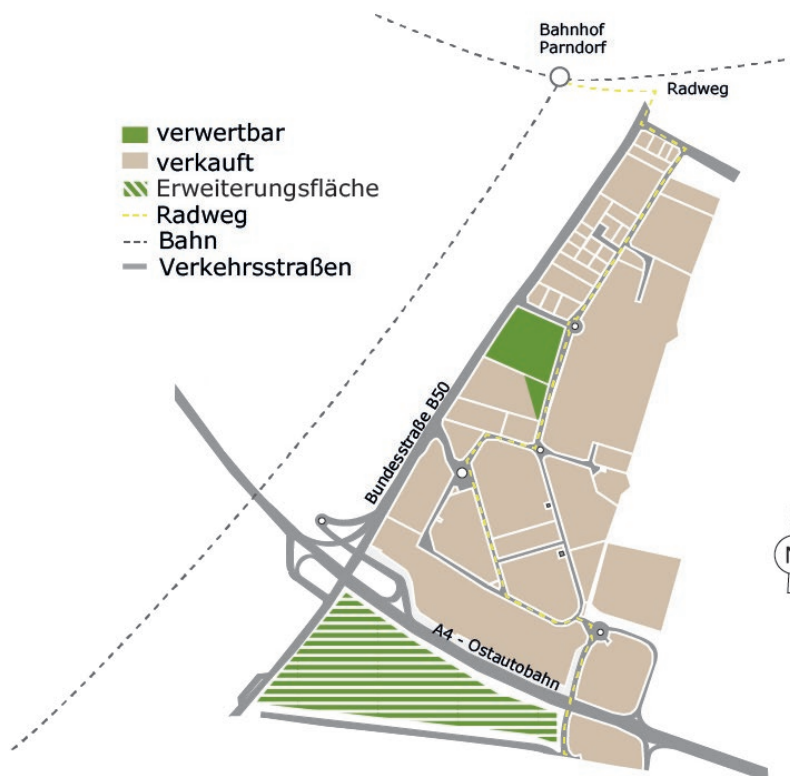
Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

²¹ Ohne Flächen wie zum Beispiel Straßen, Retentionsbecken oder landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese waren nicht verwertbar.

Zum Stichtag 31.12.2023 stand nur mehr ein verwertbares Grundstück mit rund 10.700 m² zur Verfügung. Da somit rund 97 Prozent der Betriebsflächen verwertet waren, kaufte die WBN rund 50.100 m² Tauschflächen. Diese Flächen wiesen die Widmung Aufschließungsgebiet Betriebsgebiet auf und befanden sich nördlich der Bundesstraße B50. Die WBN plante, sie gegen ein verkehrsmäßig besser gelegenes Grundstück „flächengleich“ zu tauschen. Ziel der WBN war der Ankauf von insgesamt rund 100.000 m² Flächen. Damit sollten in einem Zeithorizont von drei bis fünf Jahren weitere Betriebsflächen zur Verfügung stehen.

(4) Das Betriebsgebiet Parndorf lag zwischen der Bundesstraße B50 und der Autobahn A4:

Abbildung 5: Betriebsgebiet Parndorf zum Stichtag 31.12.2023



Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

(5) Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Flächen²² im Betriebsgebiet Parndorf:

Tabelle 3: Flächen Parndorf

	31.12.2017	31.12.2023	Ver- änderung
	[m ²]		[Prozent]
Gesamtfläche	780.230	913.952	17,1
Davon verwertbar	122.698	37.120	-69,7
Davon verkauft	631.988	700.805	10,9
Davon Erweiterungs- flächen	25.544	176.027	>100,0

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

Zum Stichtag 31.12.2023 standen rund 37.100 m² zur Verfügung. Damit waren rund 95 Prozent²³ der Betriebsflächen verwertet.

Für eine Erweiterung kaufte die WBN südlich der Anschlussstelle zur Autobahn A4 insgesamt rund 176.000 m² Flächen, welche größtenteils als Grünland gewidmet waren. Die Umwidmung in Bauland Betriebsgebiet war bis zum Ende der Sachverhaltserhebung des BLRH im Jänner 2025 nicht erfolgt. (vgl. TZ 28.1 und 28.2)

²² Ohne Flächen wie zum Beispiel Straßen, Retentionsbecken oder landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese waren nicht verwertbar.

²³ Berechnung ohne Erweiterungsflächen.

LVA

- 8.1** (1) Die LVA wurde im August 1999 gegründet. Der Erwerb der Geschäftsanteile an der LVA durch ein Tochterunternehmen der Landesholding erfolgte im Zuge der Privatisierung der Bank Burgenland im Jahr 2006 gleichzeitig zum Erwerb der WBN. Ziel der LVA war die Errichtung eines Wirtschaftsparks im Gewerbegebiet „Prädium Neusiedl am See“:
- (2) Folgende Abbildung zeigt das Betriebsgebiet der LVA in Neusiedl am See:

Abbildung 6: Betriebsgebiet Neusiedl am See zum Stichtag 31.12.2023



Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

(3) Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Flächen²⁴ im Betriebsgebiet Neusiedl am See:

Tabelle 4: Flächen Neusiedl am See

	31.12.2017	31.12.2023	Ver- änderung
	[m ²]		[Prozent]
Gesamtfläche	326.534	316.768	-3,0
Davon verwertbar	195.571	6.661	-96,6
Davon verkauft	130.963	310.107	>100,0

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

Zum Stichtag 31.12.2023 standen rund 6.700 m² verwertbare Flächen zur Verfügung. Damit waren rund 98 Prozent der Betriebsflächen verwertet.

Im Dezember 2020 fasste die Generalversammlung einen Grundsatzbeschluss zu einer Erweiterung der Betriebsflächen um rund 200.000 m² südlich des bestehenden Gebiets. Bis Ende der Sachverhaltserhebung im Jänner 2025 war der Kauf der Erweiterungsgrundstücke noch nicht durchgeführt.

BP Heiligenkreuz

- 9.1** (1) Die BP Heiligenkreuz wurde im Jahr 1997 von der WEBU Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Burgenland Gesellschaft m.b.H. (90 Prozent), der Gemeinde Heiligenkreuz im Lafnitztal und der ungarischen Gemeinde Szentgotthard (je 5 Prozent)²⁵ gegründet.

Im September 2017 schloss die BP Heiligenkreuz als übernehmende Gesellschaft einen Verschmelzungsvertrag mit der Logistik- und Gründerzentrum Heiligenkreuz GmbH ab.²⁶ Dadurch erhöhte sich das Sachanlagevermögen um rund 4,50 Mio. Euro.

²⁴ Ohne Flächen wie zum Beispiel Straßen, Retentionsbecken oder landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese waren nicht verwertbar.

²⁵ Im überprüften Zeitraum war die Gemeinde Szentgotthard nur mehr zu 1 Prozent beteiligt.

²⁶ Gesellschafter dieser GmbH waren die Tourismus und Infrastruktur GmbH und die Wirtschaft Burgenland GmbH.

(2) Das Gebiet der BP Heiligenkreuz lag an der Grenze zu Ungarn und war an das Bahnnetz angeschlossen:

Abbildung 7: Betriebsgebiet Heiligenkreuz im Lafnitztal zum Stichtag 31.12.2023



Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

(3) Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Flächen²⁷ in Heiligenkreuz im Lafnitztal:

Tabelle 5: Flächen BP Heiligenkreuz

	31.12.2017	31.12.2023	Veränderung
	[m ²]		[Prozent]
Gesamt	681.145	681.145	0,0
Davon verwertbar	315.250	133.550	-57,6
Davon verkauft	365.895	547.595	49,7

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

²⁷ Ohne Flächen wie zum Beispiel Straßen, Retentionsbecken oder landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese waren nicht verwertbar.

Zum Stichtag 31.12.2023 standen verwertbare Flächen im Ausmaß von rund 133.600 m² zur Verfügung. Dies entsprach einer Verwertung von rund 80 Prozent der Flächen.

BP Müllendorf

10.1 (1) Am Standort in Müllendorf bestand 2017 bereits ein Businesspark mit einer Fläche von rund 350.000 m². Dort waren zwei Logistikzentren sowie Produktionsunternehmen angesiedelt. Dieses Businessparkgebiet stand im Eigentum der Gewerbe- und Handlungspark Müllendorf Errichtungsgesellschaft m.b.H. (**GHM**).²⁸ Die Gemeinde Müllendorf verfügte über Optionen zum Kauf von Grundstücksflächen von Privatpersonen. Diese Optionen trat sie an die Wirtschaftsagentur ab.

(2) Im Jahr 2017 plante eine Sektkellerei eine Betriebsansiedlung in Müllendorf. Zur Abwicklung der Grundstückskäufe gründete die Wirtschaftsagentur die S-B Immo GmbH als Tochtergesellschaft der Tourismus- und Infrastruktur GmbH. Diese erwarb rund 8.100 m² Flächen mit der Widmung Bauland Betriebsgebiet von der GHM und rund 115.000 m² optionierte Flächen mit der Widmung Aufschließungsgebiet Betriebsgebiet. Die Sektkellerei kaufte anschließend die Anteile an der S-B Immo GmbH und war somit Eigentümerin dieser Flächen.

Die restlichen optionierten Flächen sowie die Restflächen der GHM kaufte eine weitere neu gegründete Gesellschaft, die Businesspark Müllendorf GmbH. Dies waren rund 156.600 m². Diese wiesen die Widmung Bauland Betriebsgebiet oder Aufschließungsgebiet Betriebsgebiet aus.

²⁸ FN 157520y.

(3) Das Betriebsgebiet der BP Müllendorf lag am Knoten Müllendorf an der Autobahn A3:

Abbildung 8: Betriebsgebiet Müllendorf zum Stichtag 31.12.2023



Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

(4) Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Flächen²⁹ im Betriebsgebiet Müllendorf:

Tabelle 6: Flächen Müllendorf

	31.12.2017	31.12.2023	Ver- änderung
	[m ²]		[Prozent]
Gesamtfläche	146.573	152.391	4,0
Davon verwertbar	146.573	28.673	-80,4
Davon verkauft	-	123.718	-

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

²⁹ Ohne Flächen wie zum Beispiel Straßen, Retentionsbecken oder landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese waren nicht verwertbar.

Die Tabelle enthält nicht die von der S-B Immo GmbH erworbenen Grundstücke. Zum Stichtag 31.12.2023 standen rund 28.700 m² verwertbare Flächen zur Verfügung. Diese waren infrastrukturell erschlossen und als Aufschließungsgebiet Betriebsgebiet ausgewiesen. Damit waren rund 81 Prozent der Betriebsflächen verwertet.

Als sogenanntes Aufschließungsgebiet galten Betriebsgebietsflächen, die noch nicht vollkommen infrastrukturell erschlossen waren. Sobald dies erfolgt war, konnte die Gemeinde mittels Verordnung die entsprechenden Flächen von Aufschließungsgebiet in Bauland ändern. Ein neuerliches Flächenwidmungsverfahren war dafür nicht notwendig. Die Gemeinde Müllendorf erließ für die verkauften bzw. einen Teil der verwertbaren Grundstücke die entsprechenden Verordnungen. Die Gemeinde änderte den Flächenwidmungsplan bis zum Stichtag 31.12.2023 nicht.

BP S7

- 11.1** (1) Das Arbeitsprogramm der burgenländischen Landesregierung sah die Errichtung von interkommunalen Businessparks vor. (vgl. TZ 5.1) Die BP S7 war der erste interkommunale Businesspark im Burgenland. Die Tourismus und Infrastruktur Holding GmbH gründete im Februar 2021 die Gesellschaft. Für größere oder räumlich zusammenhängende Betriebsgebiete gab es besondere raumplanungsrechtliche Bestimmungen. Für sie waren sogenannte Masterpläne im Flächenwidmungsverfahren zu erstellen, die beispielsweise Bebauungsgrundsätze oder Landschaftskonzepte enthielten.³⁰ (vgl. TZ 33.1)

³⁰ Die REP enthielten Bestimmungen zur Errichtung von interkommunalen Businessparks. Da diese REP erst im Jahr 2023 in Kraft traten, waren sie für die Flächenwidmungsänderungen der in diesem Bericht angeführten Businessparks noch nicht verbindlich.

Nachfolgende Tabelle stellt schematisch den Ablauf der Errichtung eines Businessparks am Beispiel der BP S7 dar:

Tabelle 7: Ablauf Errichtung BP S7

Schritt	Maßnahme
1	Gespräche mit Bürgermeister:innen der Gemeinden im Südburgenland über mögliche interkommunale Kooperation in Form eines oder mehrerer interkommunaler Businessparks
2	Definition der Regionen, in welchen aufgrund einer hochrangigen Verkehrsanbindung die Errichtung von interkommunalen Businessparks sinnvoll erschien
3	Präsentation vor den Gemeinderäten der Standortgemeinden Rudersdorf und Deutsch Kaltenbrunn
4	Beauftragung eines Raumplanungsbüros zur Erstellung eines Masterplans
5	Sicherung der Grundstücksflächen mittels Optionsvereinbarungen; gleichzeitig Abstimmungsgespräche mit Raumordnung, ASFINAG etc.
6	Präsentation in den Gemeinderäten zur Einholung eines Grundsatzbeschlusses
7	Gründung der Gesellschaft Businesspark S7 Südburgenland GmbH
8	Einleitung des Flächenwidmungsverfahrens sowie Planung und Ausschreibung der Infrastrukturerschließung
9	Ankauf der Grundstücke durch die Businessparkgesellschaft nach rechtskräftiger Umwidmung
10	Start der Errichtung der Infrastruktur und gleichzeitig Beginn der aktiven Vermarktung

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

(2) Die BP S7 lag im Bezirk Jennersdorf in den Gemeinden Rudersdorf und Deutsch Kaltenbrunn. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz war durch die Errichtung der Schnellstraße S7 gegeben. Das Betriebsgebiet Rudersdorf der BP S7 lag rund 20 km vom BP Heiligenkreuz entfernt.

(3) Die folgende Grafik zeigt das Betriebsgebiet Rudersdorf:

Abbildung 9: Betriebsgebiet Rudersdorf zum Stichtag 31.12.2023



Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

(4) Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächen³¹ in Rudersdorf:

Tabelle 8: Flächen Rudersdorf

	31.12.2023
	[m ²]
Gesamtfläche	160.890
Davon verwertbar	74.978
Davon Aufschließungsgebiet	83.162
Davon verkauft	2.750

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

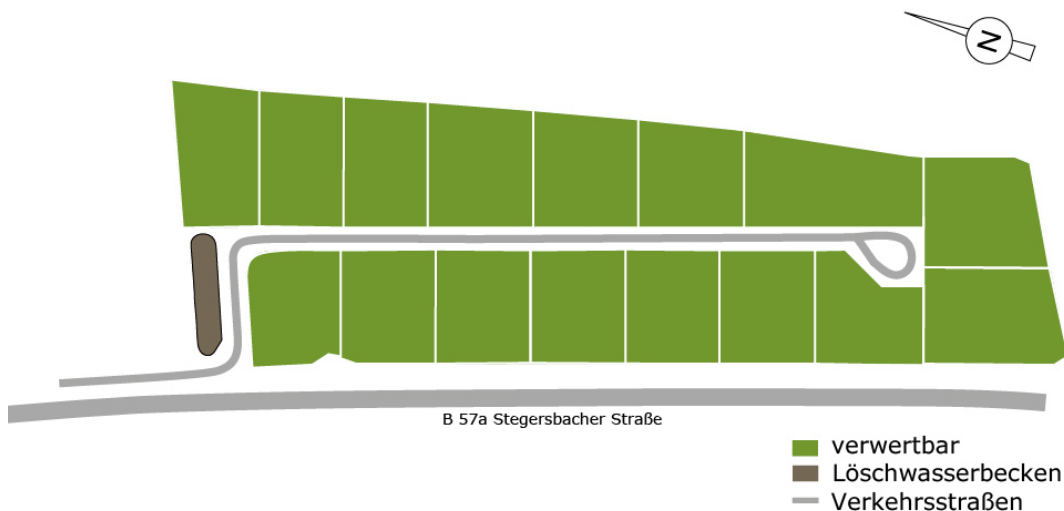
³¹ Ohne Flächen wie zum Beispiel Straßen, Retentionsbecken oder landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese waren nicht verwertbar.

Die Entwicklung des Betriebsgebietes in Rudersdorf erfolgte in zwei Stufen. Die Grundstücke südlich der Schnellstraße S7 waren verwertbares Bauland. Die Grundstücke nördlich der Schnellstraße S7 wiesen die Widmung Aufschließungsgebiet Betriebsgebiet auf. Die infrastrukturelle Erschließung des Betriebsgebiets erfolgte abschnittsweise entsprechend dem Bedarf.

Im überprüften Zeitraum verkaufte die BP S7 ein Grundstück im Betriebsgebiet Rudersdorf mit rund 2.800 m² Fläche. Zum Stichtag 31.12.2023 standen rund 75.000 m² verwertbare Flächen zur Verfügung.

(5) Die folgende Grafik zeigt das Betriebsgebiet Deutsch Kaltenbrunn:

Abbildung 10: Betriebsgebiet Deutsch Kaltenbrunn zum Stichtag 31.12.2023



Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

(6) Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächen³² in Deutsch Kaltenbrunn:

Tabelle 9: Flächen Deutsch Kaltenbrunn

	31.12.2023
	[m ²]
Gesamtfläche	41.004
Davon verwertbar	41.004
Davon verkauft	-

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

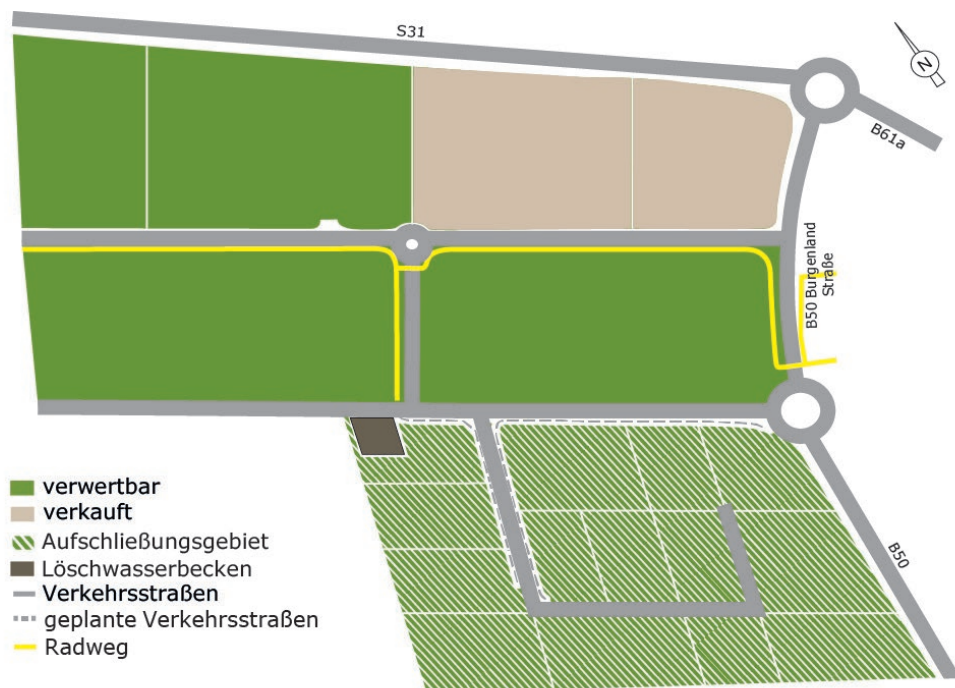
³² Ohne Flächen wie zum Beispiel Straßen, Retentionsbecken oder landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese waren nicht verwertbar.

Die Grundstücke im Betriebsgebiet Deutsch Kaltenbrunn waren als Bauland Betriebsgebiet gewidmet. Zum Stichtag 31.12.2023 standen rund 41.000 m² verwertbare Flächen zur Verfügung.

BP Mittelburgenland

- 12.1** (1) Die Gründung der BP Mittelburgenland durch die Tourismus und Infrastruktur Holding GmbH erfolgte im August 2021. Der Ablauf der Umsetzung war ähnlich dem der BP S7. Die BP Mittelburgenland war an die Schnellstraße S31 angebunden:

Abbildung 11: Betriebsgebiet Steinberg-Dörfl zum Stichtag 31.12.2023



Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

(2) Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächen³³ in Steinberg-Dörfel:

Tabelle 10: Flächen Steinberg-Dörfel

	31.12.2023
	[m ²]
Gesamtfläche	110.405
Davon verwertbar	60.482
Davon Aufschließungsgebiet	36.444
Davon verkauft	13.479

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

Die Entwicklung des Betriebsgebietes BP Mittelburgenland erfolgte in zwei Stufen. Die erste Ausbaustufe umfasste die Widmung von rund 60.500 m² als Bauland Betriebsgebiet für die Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Die zweite Ausbaustufe umfasste als Aufschließungsgebiet Betriebsgebiet gewidmete Flächen, welche für die Ansiedlung von regionalen Kleinbetrieben vorgesehen waren. Bis zum 31.12.2023 verkaufte die BP Mittelburgenland Flächen von rund 13.500 m² an zwei Projektwerber:innen.

BP Nickelsdorf

13.1 (1) Die Tourismus und Infrastruktur Holding GmbH errichtete die BP Nickelsdorf im Oktober 2022 und blieb im überprüften Zeitraum alleinige Eigentümerin.

Beim BP Nickelsdorf war die Errichtung eines Betriebsgebiets nördlich des A4-Autobahnanschlusses Mönchhof geplant. Angedacht war dabei die Umwidmung von rund 700.000 m² Grünland in Bauland.³⁴ Die dafür notwendige Einleitung des Änderungsverfahrens zum Flächenwidmungsplan gab die Gemeinde Nickelsdorf dem Land Burgenland im Juni 2023 bekannt.

³³ Ohne Flächen wie zum Beispiel Straßen, Retentionsbecken oder landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese waren nicht verwertbar.

³⁴ Weiters sollten rund 70.000 m² von Grünland in Grüngürtel und rund 8.000 m² von Grünland in Biotop umgewidmet werden.

(2) Im Juli 2023 teilte das Referat Naturschutzrecht des Landes Burgenland der Gemeinde Nickelsdorf mit, dass durch diese Umwidmungen eine erhebliche „*Verschlechterung der Lebensräume und der Habitate der Arten*“ sowie „*Störungen von Arten, für die das Natura 2000-Gebiet ausgewiesen worden ist*“ eintreten könnten. Demzufolge musste aus naturschutzfachlicher Sicht eine Naturverträglichkeitsprüfung eingeleitet werden. Bei dieser waren die schädlichen Auswirkungen und das Ausmaß der Beeinträchtigungen zu ermitteln. Weiters waren etwaige Vorsorgemaßnahmen festzulegen.

(3) Im Juli 2024 gingen die Beteiligten davon aus, dass die geplante Baulandfläche „*deutlich reduziert*“ sowie Ausgleichsflächen von über 700.000 m² ausgewiesen werden mussten. Dies sei zum Schutz für Feldhamster und Ährenmäuse erforderlich.

Zur Errichtung des Businessparks sowie zur Absicherung naturschutzrelevanter Grünflächen waren somit folgende Flächenwidmungsänderungen vorgesehen:

Tabelle 11: Geplante Umwidmungen im Zusammenhang mit BP Nickelsdorf

Von	In	Fläche
Landwirtschaftlich genutzte Fläche	Aufschließungsgebiet Betriebsgebiet	387.520 m ²
Landwirtschaftlich genutzte Fläche	Biotop	679.663 m ²
Landwirtschaftlich genutzte Fläche	Verkehrsfläche	42.462 m ²

Quelle: Land Burgenland, RPEG, Bgld. RPG 2019; Darstellung: BLRH

In Summe war geplant, eine Fläche von rund 1,11 Mio. m² landwirtschaftlich genutzter Fläche umzuwidmen. Rund 61 Prozent hiervon sollten die Widmung Biotop erhalten.

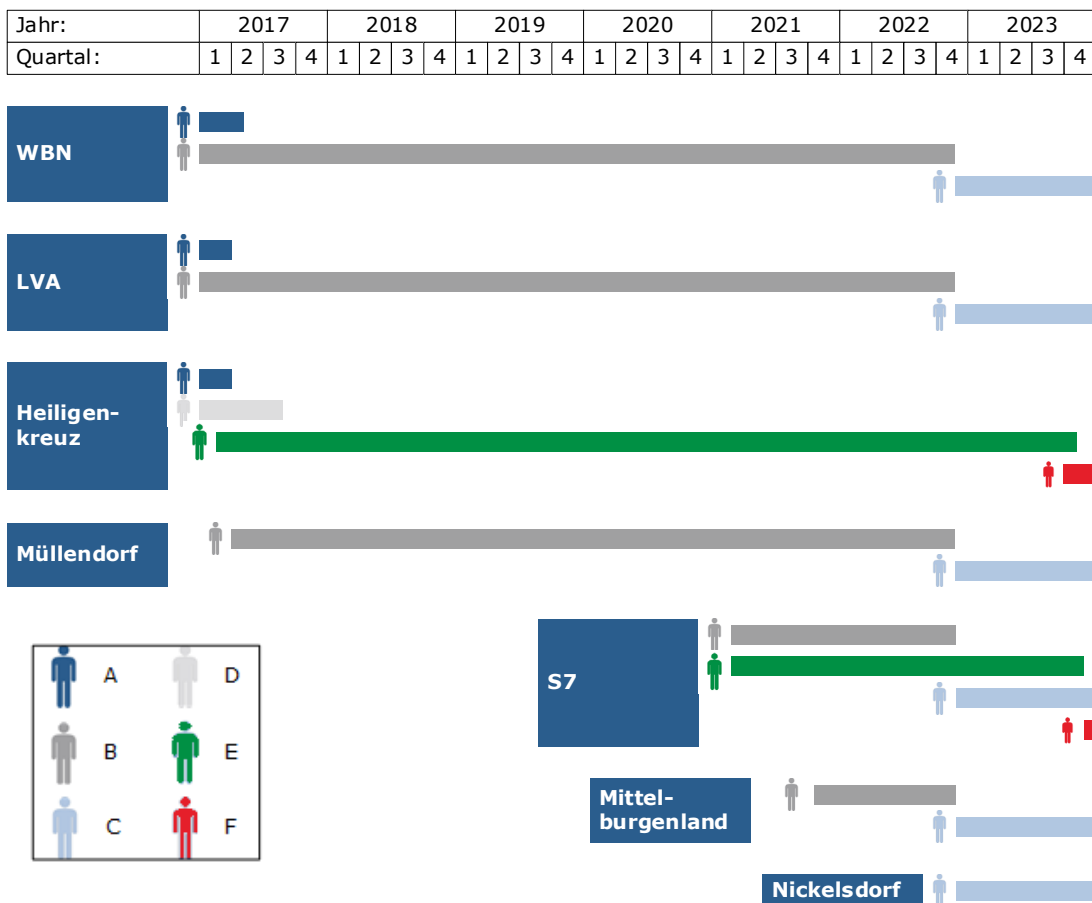
(4) Bis zum Ende der Sachverhaltserhebung waren weder die Naturverträglichkeitsprüfung noch das Flächenwidmungsverfahren abgeschlossen.

Organisation

Geschäftsführung

14.1 (1) Die einzelnen Businessparkgesellschaften verfügten im überprüften Zeitraum über bis zu zwei Geschäftsführer. Insgesamt übten sechs verschiedene Personen die Geschäftsführung im überprüften Zeitraum aus. Die Geschäftsführung der einzelnen Gesellschaften übten sie zum Teil parallel aus:

Abbildung 12: Geschäftsführung Businessparkgesellschaften



Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

Die Geschäftsführer E und F waren zeitgleich für zwei, A für drei und B für fünf Businessparkgesellschaften zuständig. Zum 31.12.2023 übte C in sechs von sieben Businessparkgesellschaften die Funktion der Geschäftsführung aus.

(2) Aufgrund der Vielzahl der Sachverhalte³⁵ und der Anzahl der betroffenen Geschäftsführer entschied der BLRH, diese Themen im Rahmen einer gesonderten Prüfung zu behandeln.³⁶

Generalversammlung und Beirat

Kompetenzen

15.1 (1) Als GmbH hatten sämtliche Businessparkgesellschaften eine Generalversammlung.

Die Gesellschaftsverträge bzw. Geschäftsordnungen sahen bestimmte Zustimmungspflichten der Generalversammlung vor, die über die gesetzlichen Pflichten hinausgingen. Dies betraf unter anderem die Zustimmung für

- den Erwerb und die Belastung von Liegenschaften,
- das Jahresbudget bestehend aus Erfolgsrechnung, Investitionsplan, Personalplan und Planbilanz,
- die Erlassung einer Geschäftsordnung für den Beirat und die Geschäftsführung.

(2) Zusätzlich verfügten die WBN und die LVA über einen Beirat.

Der Beirat übte seine Kompetenzen gemeinsam mit der Generalversammlung aus.³⁷ Folgende Geschäfte konnten nur mit Zustimmung des Beirats³⁸ und der Generalversammlung beschlossen werden:

- Festlegung des Investitionsbudgets
- Festlegung von Mindestverkaufspreisen pro m²
- Festlegung von Verkaufsrichtlinien für Liegenschaften, insbesondere von Toleranzschwellen für die Unterschreitung der Mindestverkaufspreise

³⁵ Zum Beispiel vertragliche Grundlagen, Entlohnung inklusive Prämien sowie Weiterverrechnungen zwischen der Wirtschaftsagentur und den Businessparkgesellschaften.

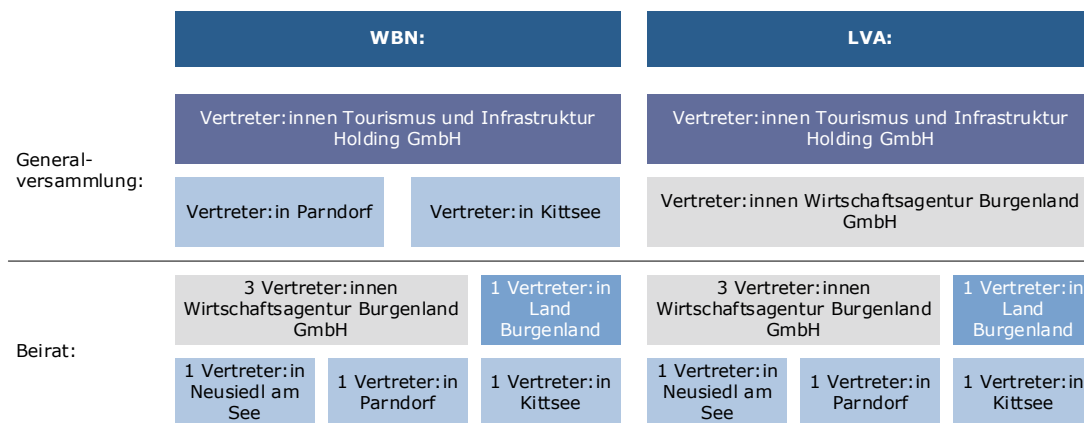
³⁶ Vgl. Prüfung „Geschäftsführungen in der Landesholding“, eingeleitet im Dezember 2024.

³⁷ Ausnahme waren nur die Zustimmung beim Überziehen der Toleranzschwellen beim Verkauf bzw. die Verpflichtung der Geschäftsführung die burgenländische Landesregierung über eine drohende Inanspruchnahme der Landesgarantie zu verständigen.

³⁸ Der Beirat hatte einstimmig zu entscheiden.

(3) Die Beiräte der WBN und der LVA konnten jeweils mit sieben Personen besetzt werden. Dabei hatte die Wirtschaftsagentur das Recht, je drei Beiratsmitglieder zu entsenden. Die restlichen konnten das Land Burgenland sowie die Gemeinden Parndorf, Kittsee und Neusiedl am See entsenden:

Abbildung 13: Besetzung Generalversammlung und Beirat



Quelle: WBN, LVA; Darstellung: BLRH; Stand September 2023

Die vom Land Burgenland und der Wirtschaftsagentur entsandten Beiratsmitglieder waren dabei immer stimmberechtigt. Die von den Gemeinden entsandten Beiratsmitglieder waren gemäß den Gesellschaftsverträgen jeweils nur in jenen Angelegenheiten stimmberechtigt, in welchen ein Businesspark, an dem die jeweilige Gemeinde beteiligt war, von der Entscheidung direkt betroffen war. Eigentümerinnen der WBN waren die Gemeinden Parndorf, Kittsee und die Tourismus und Infrastruktur Holding GmbH. Eigentümerin der LVA waren die Tourismus und Infrastruktur Holding GmbH und die Wirtschaftsagentur.

Aus den Protokollen zu den Beiratssitzungen von der WBN und von der LVA ging hervor, dass die Gemeinde Neusiedl am See jeweils ihre Stimme abgab, obwohl sie an beiden Gesellschaften nicht beteiligt war.

(4) Die WBN führte zehn ihrer zwölf Beiratssitzungen gleichzeitig mit der Generalversammlung durch.³⁹ Es bestand zwischen Generalversammlung und Beirat eine überwiegende Personenidentität.⁴⁰ Die Besetzung des Beirats der WBN unterschied sich von jener der Generalversammlung nur durch die Vertreter:in der Gemeinde Neusiedl am See. Ebenso konnten im Beirat Vertreter:innen des Landes Burgenland an den Beiratssitzungen teilnehmen.

³⁹ Die/Der Vertreter:in der Gemeinde Neusiedl am See nahm als Gast bei den Generalversammlungen teil.

⁴⁰ Nur in einer von zwölf Beiratssitzungen war eine Person anwesend, die nicht auch in der entsprechenden Generalversammlung war.

Auch die LVA führte ihre Beiratssitzungen überwiegend gleichzeitig mit ihrer Generalversammlung durch.⁴¹ Dies war bei neun von zwölf Sitzungen der Fall. Hinsichtlich der Besetzung des Beirats der LVA unterschieden sich dessen Mitglieder von denen der Generalversammlung nur durch die Gemeindevorteiler:innen der Gemeinden Neusiedl am See, Parndorf und Kittsee.⁴² Auch hier konnten Vertreter:innen des Landes Burgenland an den Beiratssitzungen teilnehmen.

- 15.2** Zu (2) und (3) Der BLRH stellte fest, dass in den Gesellschaftsverträgen der WBN und der LVA bestimmte Geschäfte der Zustimmung der Generalversammlung und des Beirats bedurften. Er kritisierte, dass die Stimmausübung im Beirat nicht dem jeweiligen Gesellschaftsvertrag entsprach. Die Gemeinde Neusiedl am See nahm an den Beiratssitzungen teil und stimmte ab, obwohl sie weder an der LVA noch dem WBN beteiligt war. Dies traf auch auf die Gemeinden Kittsee und Parndorf bei der LVA zu.

Der BLRH empfahl der WBN und der LVA, die Stimmausübung gemäß Gesellschaftsvertrag auszuüben.

Zu (4) Der BLRH kritisierte, dass die Mehrheit der Generalversammlungsmitglieder auch Mitglied im Beirat war. Ebenso wies er kritisch darauf hin, dass die WBN und die LVA die Sitzungen der Generalversammlungen und des Beirats überwiegend zeitgleich abhielten.

Der BLRH empfahl der WBN und der LVA, eine klare Trennung zwischen Generalversammlung und Beirat zu schaffen. Dies sollte insbesondere durch die Vermeidung von Personenidentitäten und gleichzeitiger Abhaltung der Sitzungen geschehen. Nur so können gegenseitige Kontrollen effektiv wahrgenommen werden.

- 15.3** Zu (2), (3) und (4) Die Wirtschaftsagentur hielt grundsätzlich fest, dass die faktischen Abstimmungen in der Generalversammlung sowie im Beirat der WBN und LVA immer gemäß den Gesellschaftsverträgen sowie Beiratsordnungen durchgeführt worden seien. Die WBN und LVA würden aber die Empfehlung des BLRH positiv zur Kenntnis nehmen. Sowohl was den zeitlichen Sitzungsablauf von Generalversammlung und Beiratssitzung als auch die notwendige Übersicht und Transparenz hinsichtlich der Stimmausübung betreffe, würden zukünftig die erforderlichen Änderungen umgesetzt werden.

⁴¹ Die Vertreter:innen der Gemeinden Neusiedl am See, Parndorf und Kittsee nahmen als Gäste bei den Generalversammlungen teil.

⁴² Nur in vier von zwölf Beiratssitzungen waren jeweils eine bis zwei Personen anwesend, die nicht auch in der entsprechenden Generalversammlung anwesend waren.

Beschlüsse Budget

- 16.1** Die Gesellschaftsverträge bzw. Geschäftsordnungen der Businessparkgesellschaften sahen vor, dass die jeweilige Generalversammlung das Jahresbudget zu beschließen hatte. Dieses hatte zumindest eine Gewinn- und Verlustrechnung (**GuV**), einen Investitionsplan und eine Planbilanz zu umfassen.

Bis für das Geschäftsjahr 2019 erstellten die WBN, die LVA und die BP Müllendorf ihre Budgets auf Basis einer Bilanz und einer GuV. Seit dem Budget für das Geschäftsjahr 2020 beschränkte sich das Budget aller Businessparkgesellschaften auf eine Plan-GuV mit einem Planungshorizont von drei Jahren.

Die Generalversammlung der BP Heiligenkreuz fasste für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 keine Beschlüsse zum Budget.

- 16.2** Der BLRH kritisierte, dass sich das Budget sämtlicher Businessparks seit jenem für das Geschäftsjahr 2020 auf eine Plan-GuV beschränkte.

Der BLRH empfahl den Businessparkgesellschaften, die Budgets gemäß den Vorgaben des Gesellschaftsvertrags bzw. der Geschäftsordnung zu erstellen.

Weiters kritisierte der BLRH, dass die Generalversammlung der BP Heiligenkreuz keine Beschlüsse zum Budget für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 fasste.

Der BLRH empfahl der BP Heiligenkreuz, die jährlichen Budgetbeschlüsse gemäß Gesellschaftsvertrag zu fassen.

- 16.3** Die Businessparkgesellschaften verwiesen dazu auf die gültigen Konzernrichtlinien der Landesholding Burgenland, welche in Bezug auf den Budgetierungsprozess zur Anwendung kämen. Ab dem Jahr 2023 werde der Budgetierungsprozess in Form einer Plan-GuV und Plan-Bilanz sowie eines Investitionsplanes vorgenommen und entspreche damit den Vorgaben des Gesellschaftsvertrages bzw. der Geschäftsordnung.

Die BP Heiligenkreuz gab an, dass abgesehen von den Jahren 2018 und 2019 in den Folgejahren immer die jährlichen Budgetbeschlüsse gefasst worden wären.

Beschlüsse Mindestverkaufspreise

17.1 (1) Die Generalversammlungen der Businessparks fassten Beschlüsse über Mindestverkaufspreise. Die Gesellschaftsverträge der WBN, der LVA und der BP Heiligenkreuz sahen dies verpflichtend vor. Die Gesellschaftsverträge der BP Müllendorf, BP S7, BP Mittelburgenland und BP Nickelsdorf enthielten keine entsprechende Bestimmung. Auch die Geschäftsordnungen für die Geschäftsführung enthielten dazu keine Angaben.

Die Beschlüsse der Gesellschafter umfassten neben den festgelegten Mindestverkaufspreisen teilweise auch einen Verhandlungsspielraum für die Geschäftsführung. Damit räumten sie der Geschäftsführung das Recht ein, die von der Generalversammlung festgelegten Mindestverkaufspreise um bis zu 10 Prozent unterschreiten zu können.

Folgende Generalversammlungsbeschlüsse zu Mindestverkaufspreisen erfolgten für den überprüften Zeitraum:

Tabelle 12: Beschlüsse Mindestverkaufspreise

BP	Beschlussdatum	Verpflichtend festzulegen
WBN	September 2016	ja
	November 2019	
	November 2023	
LVA	September 2016	ja
	November 2019	
Heiligenkreuz	Dezember 2019	ja
	November 2020	
	November 2021	
	Dezember 2022	
	September 2023	
	November 2023	
Müllendorf	November 2023	nein
S7	November 2023	nein
Mittelburgenland	November 2023	nein

Quelle: BP; Darstellung: BLRH

(2) Die Generalversammlung der BP Heiligenkreuz fasste im überprüften Zeitraum sechs Beschlüsse zu Mindestverkaufspreisen. Die Generalversammlungen der interkommunalen BP S7 und Mittelburgenland beschlossen ihre Mindestverkaufspreise im Geschäftsjahr 2023. Obwohl bereits seit 2017 bestehend, schloss auch die Generalversammlung der BP Müllendorf ihren einzigen entsprechenden Beschluss im überprüften Zeitraum im Jahr 2023.

17.2 Zu (1) und (2) Der BLRH kritisierte, dass die Businessparkgesellschaften in ihren Gesellschaftsverträgen keine Verpflichtung vorsahen, jährliche Beschlüsse über Mindestverkaufspreise und den Verhandlungsspielraum der Geschäftsführung zu fassen. Beispielsweise beschloss die BP Müllendorf erst im Jahr 2023 einen Generalversammlungsbeschluss über Mindestverkaufspreise, obwohl dieser bereits seit 2017 operativ tätig war und auch vor diesem Zeitpunkt Grundstücksverkäufe durchführte.

Der BLRH empfahl den Businessparkgesellschaften, zumindest jährlich Beschlüsse über die Mindestverkaufspreise und den Verhandlungsspielraum der Geschäftsführung zu fassen. Dabei sollten die letztgültigen Mindestverkaufspreise evaluiert und dann neu beschlossen werden. Dies sollten auch die BP Müllendorf, BP S7, BP Mittelburgenland und BP Nickelsdorf machen. Obwohl deren Gesellschaftsverträge einen solchen Beschluss nicht verpflichtend vorsahen, sah der BLRH dies dennoch als geboten an, insbesondere als Klarstellung für den Handlungsspielraum der Geschäftsführung.

17.3 Die Wirtschaftsagentur teilte mit, dass die Businessparkgesellschaften der Empfehlung des BLRH nachkommen werden und auch in jenen Gesellschaften, wo dies nicht verpflichtend im Gesellschaftsvertrag vorgesehen sei, jährliche Beschlüsse über den Mindestverkaufspreis und den Verhandlungsspielraum der Geschäftsführung fassen werden.

Kooperationsverträge

Allgemeines

18.1 Sechs Businessparkgesellschaften schlossen Kooperationsverträge mit den betreffenden Gemeinden ab.⁴³ Die Kooperationsverträge regelten beispielsweise die Übergabe von Verkehrsflächen in das öffentliche Gut, die Errichtung der Infrastruktur, die Verwertung der Flächen sowie die Aufteilung der Kosten, Haftungen und Einnahmen zwischen der Gesellschaft und der Gemeinde. Bei den interkommunalen BP Mittelburgenland und BP S7 enthielten die Kooperationsverträge zudem Exklusivitätsvereinbarungen.

Grundsätzlich waren die Gemeinden für die Kanalisationsanlagen und deren Instandhaltung zuständig. Ausnahme war die BP Heiligenkreuz. Hier hatte die BP Heiligenkreuz für die Instandhaltung zu sorgen.

Der BLRH verglich die sechs Kooperationsverträge der verschiedenen Businessparks. Nachstehend werden die Inhalte der Kooperationsverträge näher erläutert. Ähnliche Verträge fasste der BLRH zur Vereinfachung zusammen.

WBN und LVA

19.1 Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die abgeschlossenen Kooperationsverträge der WBN und der LVA:⁴⁴

Tabelle 13: Kooperationsverträge WBN und LVA

Vertragspartner		Vertragsunterfertigung
WBN	Gemeinde Parndorf	Jänner 1996
WBN	Gemeinde Kittsee	Juni 1998
WBN	Gemeinde Parndorf	Februar 2019
LVA	Gemeinde Neusiedl am See	August 2015

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

⁴³ Für den BP Nickelsdorf bestand noch kein Kooperationsvertrag.

⁴⁴ Die Gemeinden Parndorf und Kittsee waren auch Gesellschafterinnen der WBN. Die Gemeinde Neusiedl am See war nicht Gesellschafterin der LVA.

Die WBN bzw. die LVA finanzierten die Aufschließung und Errichtung des jeweiligen Businessparks zur Gänze vor. Die Gemeinden hatten Investitionszuschüsse für Kosten der Infrastruktur zu leisten. Zur Begleichung der Investitionszuschüsse hatten die Gemeinden insbesondere die zukünftigen Einnahmen aus Grundsteuern und Kommunalsteuern, die im Zusammenhang mit dem jeweiligen Businesspark standen, an die WBN bzw. die LVA zu überweisen.

Gegenüber der Gemeinde Parndorf bestand im geprüften Zeitraum keine offene Forderung seitens der WBN.

Im Betriebsgebiet Kittsee investierte die WBN im überprüften Zeitraum unter anderem in Straßenbauarbeiten. Im Geschäftsjahr 2019 vereinbarte die Gemeinde Kittsee mit der WBN eine Stundung für einen Betrag von 100.000 Euro bis zum Geschäftsjahr 2024. Zum Stichtag 31.12.2023 betrug die Forderung gegenüber der Gemeinde Kittsee rund 296.600 Euro.

Im überprüften Zeitraum investierte die LVA unter anderem in die Erschließung des Betriebsgebiets. Zum Stichtag 31.12.2023 betrug die Forderung gegenüber der Gemeinde Neusiedl am See rund 0,54 Mio. Euro.

BP Heiligenkreuz

20.1 Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über den Kooperationsvertrag:⁴⁵

Tabelle 14: Kooperationsvertrag BP Heiligenkreuz

Vertragspartner			Vertragsunterfertigung
BP Heiligenkreuz	Gemeinde Heiligenkreuz im Lafnitztal		Februar 2001

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

Die BP Heiligenkreuz finanzierte die Aufschließung und Errichtung der notwendigen Infrastruktur vor. Die Gemeinden hatten Investitionszuschüsse für Kosten der Infrastruktur zu leisten. Im überprüften Zeitraum gab es keine offenen Forderungen der BP Heiligenkreuz gegenüber der Gemeinde Heiligenkreuz im Lafnitztal.

⁴⁵ Die Gemeinde Heiligenkreuz im Lafnitztal war auch Gesellschafterin der BP Heiligenkreuz.

BP S7 und BP Mittelburgenland

Vertragsparteien

21.1 Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Kooperationsverträge der BP S7 und der BP Mittelburgenland:⁴⁶

Tabelle 15: Kooperationsvertrag BP S7

Vertragsparteien	Vertragsunterzeichnung	Zusatzvereinbarung
Businesspark S7 Südburgenland GmbH	Dezember 2021	November 2023
Tourismus und Infrastruktur Holding GmbH	Dezember 2021	November 2023
Gemeinde Deutsch Kaltenbrunn	Dezember 2021	November 2023
Gemeinde Heiligenkreuz im Lafnitztal	Dezember 2021	November 2023
Gemeinde Jennersdorf	Dezember 2021	November 2023
Gemeinde Königsdorf	Dezember 2021	November 2023
Gemeinde Minihof-Liebau	Dezember 2021	November 2023
Gemeinde Mogersdorf	Dezember 2021	November 2023
Gemeinde Mühlgraben	Dezember 2021	November 2023
Gemeinde Neuhaus am Klausenbach	Dezember 2021	November 2023
Gemeinde Rudersdorf	Dezember 2021	November 2023
Gemeinde Sankt Martin an der Raab	Dezember 2021	November 2023
Gemeinde Weichselbaum	Dezember 2021	November 2023

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

⁴⁶ Alle Gemeinden waren auch Gesellschafterinnen der jeweiligen Businessparkgesellschaft.

Tabelle 16: Kooperationsvertrag BP Mittelburgenland

Vertragsparteien	Vertragsunterzeichnung	Zusatzvereinbarung
Businesspark Mittelburgenland GmbH	nein	nein
Tourismus und Infrastruktur Holding GmbH	nein	nein
Gemeinde Deutschkreutz	nein	nein
Gemeinde Draßmarkt	ja, undatiert	ja, undatiert
Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf	nein	nein
Gemeinde Großwarasdorf	ja, undatiert	ja, undatiert
Gemeinde Horitschon	ja, undatiert	ja, undatiert
Gemeinde Kaisersdorf	ja, undatiert	ja, undatiert
Gemeinde Kobersdorf im Burgenland	ja, undatiert	ja, undatiert
Gemeinde Lackenbach	ja, undatiert	ja, undatiert
Gemeinde Lackendorf	ja, undatiert	nein
Gemeinde Lockenhaus	ja, undatiert	ja, undatiert
Gemeinde Lutzmannsburg	ja, undatiert	ja, undatiert
Gemeinde Mannersdorf an der Rabnitz	nein	ja, undatiert
Gemeinde Markt Sankt Martin	ja, undatiert	ja, undatiert
Gemeinde Neckenmarkt	ja, undatiert	nein
Gemeinde Neutal	ja, undatiert	ja, undatiert
Gemeinde Nikitsch	ja, undatiert	ja, undatiert
Gemeinde Oberloisdorf	ja, undatiert	ja, undatiert
Gemeinde Oberpullendorf	ja, undatiert	ja, undatiert
Gemeinde Pilgersdorf	ja, undatiert	ja, undatiert
Gemeinde Piringsdorf	ja, undatiert	ja, undatiert
Gemeinde Raidling	ja, undatiert	ja, undatiert
Gemeinde Ritzing	ja, undatiert	nein
Gemeinde Steinberg-Dörfl	ja, undatiert	ja, undatiert
Gemeinde Stooß	ja, undatiert	ja, undatiert
Gemeinde Unterfrauenhaid	ja, undatiert	ja, undatiert
Gemeinde Unterrabnitz-Schwendgraben	ja, undatiert	ja, undatiert
Gemeinde Weingraben	ja, undatiert	ja, undatiert
Gemeinde Weppersdorf	ja, undatiert	ja, undatiert

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

Die Kooperationsverträge regelten unter anderem:

- Haftungen
- Investitionszuschüsse
- Aufteilung der Einnahmen
- Kosten für den laufenden Betrieb
- Exklusivitätsvereinbarung

Investitionsbedarf und Haftung

22.1 Die interkommunalen Businessparks finanzierten den Kauf der Grundstücke und die Aufschließung und Errichtung zur Gänze vor. Für den **Investitionsbedarf** hatten sie Kredite aufzunehmen. Beim BP Mittelburgenland ging der Kooperationsvertrag von einem Investitionsbedarf von rund 6,88 Mio. Euro aus, beim BP S7 von einem Investitionsbedarf von rund 7,50 Mio. Euro.

Diese Kredite waren gemäß Kooperationsvertrag durch **Haftungen** der Gesellschafter im Verhältnis ihrer Beteiligung an der jeweiligen Businessparkgesellschaft zu besichern. Die Tourismus und Infrastruktur Holding GmbH hatte selbst oder mittels Landeshaftung somit eine Haftung für jeweils 70 Prozent des Kredits zu übernehmen. Die Gemeinden hatten gemeinsam 30 Prozent des Kredits zu besichern.

Tatsächlich haftete für die Kreditfinanzierung der BP Mittelburgenland und der BP S7 das Land Burgenland zu 100 Prozent. (vgl. TZ 41.1)

22.2 Der BLRH kritisierte, dass die tatsächliche Vorgangsweise der BP S7 und der BP Mittelburgenland hinsichtlich der Besicherung der Kredite nicht den Kooperationsverträgen entsprach. Die Gemeinden hätten demnach für 30 Prozent des Kredits zu haften.

Der BLRH empfahl der BP Mittelburgenland und der BP S7, Verträge stets entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten auszugestalten und gegebenenfalls schriftlich anzupassen.

22.3 Die BP Mittelburgenland und BP S7 hielten dazu fest, dass die tatsächliche Vorgangsweise einer effizienten und verwaltungsökonomischen Handhabung geschuldet sei und damit speziell den Gemeinden ein erheblicher Verwaltungsaufwand erspart worden wäre. Die Verpflichtungen der Gemeinden gemäß Kooperationsvertrag blieben davon unberührt und wären auch durch die aufsichtsbehördliche Genehmigung des Landes Burgenland bestätigt worden.

22.4 Der BLRH wies erneut darauf hin, dass die tatsächliche Vorgehensweise bei der Besicherung nicht mit den Regelungen des Kooperationsvertrages übereinstimmte. Ebenso wies er darauf hin, dass auch die jeweiligen Gemeinderäte die Kooperationsverträge inklusive der angeführten Besicherungsform beschlossen haben. Somit stimmte die tatsächliche Vorgehensweise auch nicht mit den Gemeinderatsbeschlüssen überein.

Investitionszuschüsse

23.1 (1) Für 30 Prozent der vorfinanzierten Investitionskosten⁴⁷ hatten die Gemeinden **Investitionszuschüsse** zu leisten. Dies entsprach der Beteiligung der Gemeinden am jeweiligen Businesspark. Dafür hatten sie sämtliche zukünftigen Einnahmen aus

- Kommunalsteuern,
- Anliegerleistungen,
- Fördermitteln und
- Kanalanschlussgebühren

die in der Standortgemeinde im Zusammenhang mit dem jeweiligen Businesspark standen, an die Businessparkgesellschaften zu überweisen.

Bis zum Stichtag 31.12.2023 leisteten die Gemeinden den Businessparkgesellschaften mangels entsprechender Einnahmen keine Investitionszuschüsse.

Die Erlöse aus der Veräußerung der Grundstücke der interkommunalen Businessparks dienten der Rückführung der Kredite. Sie wurden im Beteiligungsverhältnis der Gesellschafter den Verpflichtungen angerechnet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt beispielhaft die Aufteilung eines Veräußerungserlöses auf die Gesellschafter bei interkommunalen Businessparks:

Tabelle 17: Beispielhafte Anrechnung eines Veräußerungserlöses auf die Verpflichtungen der Gesellschafter

Verkaufserlös 500.000 Euro	
30 % Gemeinden	70 % Wirtschaftsagentur
Anteilige Kredithöhe 2.250.000 Euro	Anteilige Kredithöhe 5.250.000 Euro
30%iger Anteil am Verkaufserlös 150.000 Euro	70%iger Anteil am Verkaufserlös 350.000 Euro
Restliche anteilige Kredithöhe 2.100.000 Euro	Restliche anteilige Kredithöhe 4.900.000 Euro

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

Die Forderungen aus dem Verkauf der Grundstücke beider interkommunaler Businessparks waren zum 31.12.2023 noch nicht beglichen, daher erfolgte keine Anrechnung auf die Verpflichtungen.

⁴⁷ Kosten für Grundstückskauf und Infrastruktur.

(2) Nach vollständiger Abdeckung der anteiligen Investitionskosten der Gemeinden hatte die **Aufteilung der Einnahmen** der Businessparks unter den Gemeinden wie folgt zu erfolgen:

- 25 Prozent für die Standortgemeinde⁴⁸
- 75 Prozent zu gleichen Teilen für alle übrigen Gemeinden

Exklusivitätsvereinbarung

24.1 Die Kooperationsverträge enthielten jeweils eine Exklusivitätsvereinbarung. Neuwidmungen von Bauland Betriebsgebiet und Bauland Industriegebiet der beteiligten Gemeinden waren nur mehr im Einvernehmen mit der jeweiligen Businessparkgesellschaft möglich.⁴⁹ Flächenwidmungen für Betriebserweiterungen an einem bestehenden Standort waren ausgenommen. Bereits bestehende Baulandwidmungen konnten die Gemeinden der jeweiligen Businessparkgesellschaft zum Kauf anbieten. Sofern eine beteiligte Gemeinde eine Fläche von über 5.000 m² in Bauland Betriebsgebiet und Bauland Industriegebiet umwidmete, musste diese Fläche der jeweiligen Businessparkgesellschaft zum Kauf angeboten werden. Die Generalversammlung der Businessparkgesellschaft hatte über den Kauf mit einfacher Mehrheit zu entscheiden.

Die örtliche Raumplanung lag in der Zuständigkeit der Gemeinden. (vgl. TZ 29.1)

24.2 Der BLRH wies im Zusammenhang mit der Exklusivitätsvereinbarung darauf hin, dass die Aufgaben der örtlichen Raumplanung verfassungsrechtlich den Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich vorbehalten waren. Die Flächenwidmung war somit Gemeindesache. Bei ihrem raumordnungsrechtlichen Handeln hatten sie lediglich die gesetzlichen Vorgaben vom Bund und dem Land Burgenland einzuhalten. Die Hoheit über die örtliche Raumplanung verblieb aber stets bei den Gemeinden.

Der BLRH hinterfragte weiters die Pflicht der Gemeinden, Baulandflächen über 5.000 m² der jeweiligen Businessparkgesellschaft zum Kauf anzubieten. Da die Tourismus und Infrastruktur Holding GmbH die Mehrheitsgesellschafterin war, oblag letztlich ihr die alleinige Entscheidung über den Kauf.

⁴⁸ Jene Gemeinde, in der der Businesspark lag.

⁴⁹ Beim BP S7 umfasste die Klausel im Kooperationsvertrag auch die Neuwidmung von Bauland Mischgebiet.

Rechtswirksamkeit

25.1 (1) Beide Kooperationsverträge enthielten die folgenden aufschiebenden Bedingungen:

- Positive Beschlussfassung über den jeweiligen Kooperationsvertrag im Gemeinderat aller Gemeinden und
- Genehmigung des jeweiligen Kooperationsvertrags gemäß § 87 der Burgenländischen Gemeindeordnung 2003⁵⁰ (**Bgld. GemO 2003**)

Der Kooperationsvertrag der BP S7 erfüllte diese Bedingungen. Er war von sämtlichen Parteien unterfertigt und aufsichtsbehördlich genehmigt. Für den Kooperationsvertrag der BP Mittelburgenland waren diese Bedingungen noch nicht erfüllt. Weder lagen alle Gemeinderatsbeschlüsse vor, noch war der Kooperationsvertrag aufsichtsbehördlich genehmigt. Der Kooperationsvertrag war daher mit Stichtag 31.12.2023 noch nicht rechtswirksam.

Die Kooperationsverträge waren auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Der Kooperationsvertrag für den BP S7 enthielt einen Kündigungsverzicht bis 31.12.2071, jener für den BP Mittelburgenland bis 31.12.2072.

Allfällige Änderungen bzw. Ergänzungen des jeweiligen Kooperationsvertrags waren nur rechtswirksam, wenn sie schriftlich festgehalten wurden.⁵¹

(2) Der Kooperationsvertrag der BP Mittelburgenland war zum Stichtag 31.12.2023 weder datiert noch vollständig unterzeichnet. Es fehlten die Unterschriften der BP Mittelburgenland, der Tourismus und Infrastruktur Holding GmbH und von fünf Gemeinden.⁵²

Im Geschäftsjahr 2024 unterzeichneten schlussendlich 25 von 28 Gemeinden den Kooperationsvertrag.⁵³ Gemäß BP Mittelburgenland entschieden sich die restlichen drei Gemeinden⁵⁴ gegen den Kooperationsvertrag. Die BP Mittelburgenland änderte den Kooperationsvertrag nicht entsprechend. Der Kooperationsvertrag ging weiterhin davon aus, dass 28 Gemeinden an dem Businesspark beteiligt waren und den Vertrag abschließen würden. Diese Anzahl lag auch den Berechnungen der jeweils durch die Gemeinden zu leistenden Investitionszuschüsse und Gesellschafterzuschüsse zur Verlustabdeckung zugrunde. Weiters sah der Vertrag auch bei der Aufteilung der Einkünfte 28 Gemeinden vor. Die Berechnungen stimmten daher nicht mit der tatsächlichen Anzahl der teilnehmenden Gemeinden überein.

⁵⁰ LGBl. Nr. 55/2003 idGF.

⁵¹ Auch das Abgehen von diesem Schriftformerfordernis war schriftlich zu vereinbaren.

⁵² Deutschkreutz, Frankenau-Unterpullendorf, Lackendorf, Mannersdorf an der Rabnitz und Ritzing.

⁵³ Nach Vorliegen des Originalvertrags sollten die Wirtschaftsagentur Burgenland Management GmbH als Nachfolgerin der Tourismus und Infrastruktur Holding GmbH sowie die BP Mittelburgenland die Vereinbarung unterzeichnen und diesen dann zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorlegen.

⁵⁴ Deutschkreutz, Mannersdorf an der Rabnitz und Frankenau-Unterpullendorf.

Zum 31.12.2023 waren jene drei Gemeinden, die den Kooperationsvertrag nicht unterzeichneten, weiterhin Gesellschafter der BP Mittelburgenland.

- 25.2** Der BLRH stellte fest, dass der Kooperationsvertrag der BP Mittelburgenland zum Stichtag 31.12.2023 noch nicht rechtswirksam war. Er kritisierte, dass die BP Mittelburgenland Investitionen tätigte und eine Kreditfinanzierung aufnahm, obwohl der Kooperationsvertrag als entsprechende Rechtsgrundlage noch nicht wirksam war. Aufgrund der damit verbundenen rechtlichen Risiken hinterfragte der BLRH die Durchsetzbarkeit der Zahlungsverpflichtungen der Gemeinden.

Der BLRH empfahl der BP Mittelburgenland, erst nach Wirksamwerden des Kooperationsvertrages Investitionen zu tätigen und Kreditfinanzierungen aufzunehmen.

Der BLRH stellte kritisch fest, dass nicht alle Vertragsparteien den Kooperationsvertrag der BP Mittelburgenland unterzeichneten. Er kritisierte, dass der Kooperationsvertrag in seinen Formulierungen aber weiterhin von 28 Gemeinden ausging. Dies hatte Auswirkungen auf die Höhe der Investitionszuschüsse, Haftungen sowie Zuschüsse zur Verlustabdeckung.

Der BLRH empfahl der BP Mittelburgenland, sämtliche Verträge vollständig zu unterzeichnen und zu datieren sowie Änderungen bzw. Ergänzungen von Verträgen schriftlich festzuhalten. Vor allem sollte die Anzahl der teilnehmenden Gemeinden sowie die Höhe ihrer Verpflichtungen an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

- 25.3** Die BP Mittelburgenland hielt dazu fest, dass eingangs von 28 teilnehmenden Gemeinden ausgegangen worden wäre. Der Kooperationsvertrag wäre in der Generalversammlung der BP Mittelburgenland im März 2023 beschlossen worden, sodass alle 28 Gemeinden über den Vertragsinhalt informiert gewesen seien. Trotz zahlreicher Informations- und Aufklärungsgespräche in den Gemeinden hätten sich letztlich drei Gemeinden entschieden, den Kooperationsvertrag nicht zu unterfertigen. Der Kooperationsvertrag wäre bereits von allen Vertragspartnern - mit Ausnahme der drei Gemeinden unterfertigt worden. Die Entscheidungen der drei Gemeinden wäre der Generalversammlung im Dezember 2024 zur Kenntnis gebracht worden. Die notwendigen rechtlichen Schritte zum Austritt der drei Gemeinden seien derzeit im Laufen und nach deren Abschluss solle der Kooperationsvertrag an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Diese Vorgangsweise sei mit der Aufsichtsbehörde im Land Burgenland akkordiert.

Kosten für den laufenden Betrieb

26.1 (1) Weiters enthielten beide Kooperationsverträge Regelungen über die **Kosten für den laufenden Betrieb**⁵⁵ des jeweiligen Businessparks. Diese hatten die Gemeinden anteilig zu tragen. Dabei handelte es sich um einen jährlichen Gesellschafterzuschuss zur Verlustabdeckung.

Die Zahlungsverpflichtung endete, wenn sämtliche Verbindlichkeiten der Businessparkgesellschaften getilgt waren und diese die Kosten für den laufenden Betrieb aus eigenen Einnahmen abdeckten. Hierfür war ein Beschluss in der Generalversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit zu fassen.

(2) Die BP Mittelburgenland schätzte die Kosten auf rund 70.000 Euro pro Jahr. Dies entsprach einem Anteil von rund 2.500 Euro pro Jahr und Gemeinde. Zum Stichtag 31.12.2023 hatten sechs Gemeinden den Zuschuss in Höhe von insgesamt 15.600 Euro geleistet.⁵⁶ Die BP Mittelburgenland erfasste diese in einer freien Kapitalrücklage. Für die noch ausstehenden Zuschüsse von 22 Gemeinden erfasste die BP Mittelburgenland eine Forderung und eine Kapitalrücklage in Höhe von 57.200 Euro, obwohl der Kooperationsvertrag zum 31.12.2023 weder von allen Beteiligten unterzeichnet noch rechtswirksam war.

(3) Auch die BP S7 schätzte die Kosten auf 70.000 Euro pro Jahr. Dies entsprach einem Anteil von rund 6.000 Euro pro Jahr und Gemeinde. Zum Stichtag 31.12.2023 hatten die zwölf Gemeinden Zahlungen in Höhe von 128.700 Euro geleistet, welche die BP S7 als freie Kapitalrücklage verbuchte.

26.2 Der BLRH kritisierte, dass die BP Mittelburgenland für die noch ausstehenden Zuschüsse eine Forderung und eine freie Kapitalrücklage in Höhe von 57.200 Euro erfasste, obwohl der Kooperationsvertrag zum 31.12.2023 weder von allen Beteiligten unterzeichnet noch rechtswirksam war. Freie Kapitalrücklagen waren entweder bei tatsächlicher Zahlung oder bei Vorliegen eines durchsetzbaren Rechtsanspruchs zu buchen.

Der BLRH empfahl der BP Mittelburgenland, freie Kapitalrücklagen erst nach Zahlung des Gesellschafterzuschusses oder bei Vorliegen eines durchsetzbaren Rechtsanspruchs zu buchen.

⁵⁵ Zum Beispiel Kosten für Personal, Werbung, Marketing und Buchhaltung.

⁵⁶ Piringsdorf, Lutzmannsburg, Kobersdorf, Draßmarkt, Markt Sankt Martin, Weppersdorf.

Die Zahlungsverpflichtung endete, wenn sämtliche Verbindlichkeiten der Businessparkgesellschaften getilgt waren und diese die Kosten für den laufenden Betrieb aus eigenen Einnahmen abdeckten. Der BLRH wies darauf hin, dass hierfür auch ein Beschluss der Generalversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit zu fassen war. Da die Tourismus und Infrastruktur Holding GmbH die Mehrheitsgesellschafterin war, oblag letztlich ihr die Entscheidung, ob bzw. wann die Zahlungsverpflichtung für die Gemeinden endete.

- 26.3** Die BP Mittelburgenland gab hierzu an, dass die teilnehmenden Gemeinden die Zahlung des Gesellschafterzuschusses gemäß Kooperationsvertrag vorgenommen und somit eine konkludente Handlung gesetzt hätten. Damit wäre nach Ansicht der BP Mittelburgenland der Rechtsanspruch gegenüber den Gemeinden klar dokumentiert. Die BP Mittelburgenland werde freiwillig durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft und die Verbuchung der freien Kapitalrücklage sei dabei auch nicht in Frage gestellt worden.
- 26.4** Der BLRH entgegnete, dass drei Gemeinden letztlich den Kooperationsvertrag nicht unterzeichneten und auch den Zuschuss nicht bezahlten. Dennoch buchte die BP Mittelburgenland im Geschäftsjahr 2023 die freie Kapitalrücklage und die Forderung gegenüber diesen drei Gemeinden ein. Die Zahlungen der 19 weiteren Gemeinden erfolgten im Geschäftsjahr 2024, ebenso die Unterzeichnung des Kooperationsvertrags. Nach Ansicht des BLRH hätte die Kapitalrücklage daher erst im Geschäftsjahr 2024 erfasst werden dürfen.

BP Müllendorf

- 27.1** Die Gemeinde Müllendorf schloss mit der GHM einen Kooperationsvertrag ab. Nach dem Kauf der Flächen schloss die BP Müllendorf mit der Gemeinde Müllendorf einen Kooperationsvertrag zu den gleichen Konditionen ab. Der Vertrag regelte Betriebsansiedelungen bzw. -erweiterungen sowie die Aufteilung der Kosten für die bisherigen und zukünftigen Kosten der Infrastruktur.

Die Gemeinde Müllendorf hatte an den BP Müllendorf folgende Projektfinanzierungsbeiträge („Profibeiträge“) zu leisten:

– Zukunftsprofibeitrag

Für jede neue Betriebsansiedlung bzw. Erweiterung bestehender Betriebe leistete die Gemeinde Müllendorf einen einmaligen „*Zukunftsprofibeitrag*“ in der Höhe von 1,10 Euro pro m² der verkauften Bauplatzfläche.

– Infrastrukturprofibeitrag

Für jede neue Betriebsansiedlung bzw. Erweiterung bestehender Betriebe leistete die Gemeinde Müllendorf zusätzlich einen jährlichen „*Infrastrukturprofibeitrag*“ in der Höhe von 0,275 Euro pro m² der verkauften Bauplatzfläche für eine Laufzeit von zehn Jahren.

Diese Beiträge hatte die Gemeinde aus den Einnahmen der Kommunalsteuer der angesiedelten Betriebe zu finanzieren. Gleichzeitig bildeten diese jährlichen Einnahmen die Obergrenze für die zu leistenden Profibeiträge pro Jahr. Mangels entsprechender Kommunalsteuereinnahmen bis zum 31.12.2023 erfolgten keine Zahlungen seitens der Gemeinde Müllendorf.

Grundstückserwerb

28.1 (1) Im überprüften Zeitraum schlossen die Businessparkgesellschaften insgesamt 65 Kaufverträge für Grundstücke ab. Die Kaufpreise lagen zwischen rund 1 Euro pro m² bei der BP S7 und 100 Euro pro m² bei der WBN.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Käufe der jeweiligen Businessparkgesellschaft im überprüften Zeitraum:⁵⁷

Tabelle 18: Grundstückserwerbe

Businesspark	Fläche	Kaufpreis pro m ² exkl. Ust. (gerundet)	Widmung
	[m ²]	[Euro]	
WBN - Kittsee	50.069	53	Aufschließungsgebiet Betriebsgebiet
WBN - Parndorf	183.208	76 - 100	Bauland Betriebsge- biet/Grünland
BP Müllendorf	172.676	16 - 35	Bauland Betriebsge- biet/Aufschließungs- gebiet Betriebsgebiet
BP Heiligenkreuz	9.855	4 - 5	Grünland/Bauland Industriegebiet
BP S7	310.960	5 - 20	Bauland Betriebsge- biet/Grünland
BP Mittelburgenland	152.769	12 - 15	Bauland Betriebsge- biet/Grünland

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

(2) In der **LVA** kam es im überprüften Zeitraum zu keinen Grundstückskäufen.

⁵⁷ Die Tabelle zeigt auch nicht verwertbare Flächen wie zum Beispiel Straßen oder Retentionsbecken.

(3) In **Parndorf** erwarb die WBN im Geschäftsjahr 2022 Erweiterungsflächen südlich der Anschlussstelle A4 mit einem Gesamtausmaß von rund 150.500 m². Die Flächen befanden sich zwischen den Betriebsgebieten Parndorf und Neusiedl am See und wiesen überwiegend die Widmung Grünland auf. Aufgrund der Lage lag der Kaufpreis zwischen 76 und 90 Euro pro m². Hierfür nahm die WBN einen endfälligen Kredit in der Höhe von 10 Mio. Euro auf. Der Kauf erfolgte unter der Erwartung einer baldigen Flächenwidmung in Bauland Betriebsgebiet. Aus den Aufsichtsratsprotokollen der Wirtschaftsagentur ging hervor, dass sich die Wirtschaftsagentur vor dem Kauf mit den Fachabteilungen des Landes Burgenland abstimme. Aus dem Aufsichtsratsprotokoll vom März 2023 ging hervor, dass sich die Grundstücke bereits in Widmung befänden. Die 16. Änderung des Flächenwidmungsplans Parndorf, welche das Land Burgenland im Juni 2024 genehmigte, enthielt die betreffenden Grundstücke nicht. Gemäß WBN verzögerte sich die Umwidmung aufgrund der Anforderungen an den Masterplan, der verkehrstechnischen Untersuchung und der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung. Weiters befände sich ein benötigtes Grundstück noch im Eigentum der ASFINAG. Bis zum Ende der Sachverhaltserhebung im Jänner 2025 war die Umwidmung nicht erfolgt. Der Zinsaufwand⁵⁸ bis zum 31.12.2023 betrug rund 485.500 Euro.

(4) Im Geschäftsjahr 2023 kaufte die WBN ein Grundstück mit einem Netto-Kaufpreis von rund 3,24 Mio. Euro von einem Unternehmen zurück. Mit diesem Unternehmen schloss sie im Geschäftsjahr 2018 einen Kaufvertrag ab. Der Netto-Kaufpreis belief sich auf rund 3,23 Mio. Euro. Das Unternehmen A plante ein Outdoorsportzentrum zu errichten. Der Kaufvertrag beinhaltete ein grundbücherlich gesichertes Wiederkaufsrecht der WBN zu einem Kaufpreis von 100 Euro pro m², wobei diese Verpflichtung auch auf Rechtsnachfolger überging. Das Unternehmen A verpflichtete sich dabei, die Errichtung des Betriebsobjektes innerhalb einer Fünfjahresfrist zu vollenden. Da das Unternehmen A das geplante Projekt nicht innerhalb der Frist umsetzte, erfolgte der Rückkauf durch die WBN.

(5) Die interkommunalen **BP Mittelburgenland** und **BP S7** kauften die entsprechenden Grundstücke grundsätzlich nach deren rechtskräftiger Umwidmung in Bauland Betriebsgebiet oder Anschließungsgebiet Betriebsgebiet. Zuvor sicherten Optionsverträge den Ankauf dieser Grundstücke für eine bestimmte Dauer zu einem bestimmten Kaufpreis ab.

Die Preise richteten sich nach der jeweiligen Marktlage und der Einschätzung der Wirtschaftsagentur. Zudem stimmte die Wirtschaftsagentur mit den Gemeinden die Preisangemessenheit bzw. Höchstgrenzen ab.

⁵⁸ Inklusive Spesen des Geldverkehrs.

Im Fall der **BP S7** schloss die Wirtschaftsagentur Optionsverträge mit den privaten Grundstückseigentümer:innen in Rudersdorf ab. Dies erfolgte in den Geschäftsjahren 2020 und 2021. Die Wirtschaftsagentur war berechtigt, das Recht auf Ziehung der Option der BP S7 zu übertragen. Das Land Burgenland genehmigte den Flächenwidmungsplan Ende Juni 2022. In der Folge zog die BP S7 die Optionen und kaufte die Grundstücke in Rudersdorf in einem Gesamtausmaß von rund 263.700 m². Der Kaufpreis lag bei Bauland Betriebsgebiet oder Aufschließungsgebiet Betriebsgebiet bei 15 Euro pro m², bei Grünland bei 5 Euro pro m².

In Deutsch Kaltenbrunn kaufte die BP S7 Grundstücke mit der Widmung Bauland Betriebsgebiet im Ausmaß von rund 47.300 m².⁵⁹ Der Kaufpreis lag zwischen 15 bzw. 20 Euro pro m².

(6) Bei der **BP Mittelburgenland** schlossen im Geschäftsjahr 2019 die Gemeinden Steinberg-Dörfel bzw. Oberpullendorf Optionsverträge mit den privaten Grundstückseigentümer:innen ab. Die Gemeinden traten das Recht auf Ziehung der Option im Geschäftsjahr 2021 an die Wirtschaftsagentur bzw. eines zu gründenden Tochterunternehmens ab. Das Land Burgenland genehmigte den Flächenwidmungsplan im August 2022. Anschließend zog die BP Mittelburgenland die Optionen und kaufte die Grundstücke in einem Gesamtausmaß von rund 120.600 m². Der Kaufpreis betrug zwischen rund 14 Euro pro m² und rund 15 Euro pro m². Im Geschäftsjahr 2023 erwarb die BP Mittelburgenland rund 32.200 m² Grünflächen zu einem Kaufpreis von 12 Euro pro m².

(7) Im Fall der **BP Nickelsdorf** schloss die Wirtschaftsagentur mit privaten Grundstückseigentümer:innen im Geschäftsjahr 2020 einen Optionsvertrag ab. Da das Flächenwidmungsverfahren zum 31.12.2023 nicht abgeschlossen war, zog die BP Nickelsdorf die Option nicht.

28.2 Zu (3) Der BLRH wies darauf hin, dass die Umwidmung der in Parndorf erworbenen Grundstücke in Bauland Betriebsgebiet bis zum Ende der Sachverhaltserhebung im Jänner 2025 nicht erfolgte. Obwohl aus den Aufsichtsratsprotokollen der Wirtschaftsagentur hervorging, dass sich die Grundstücke bereits in Widmung befänden, waren die Grundstücke nicht Teil der 16. Änderung des Flächenwidmungsplans in Parndorf. Der BLRH erkannte an, dass die Vorbereitungsarbeiten für Flächenwidmungsverfahren zeitintensiv waren und Flächenwidmungen in der Sphäre der Gemeinde Parndorf lagen. Der BLRH sah die Verzögerungen im Widmungsverfahren jedoch kritisch, weil bis zum 31.12.2023 bereits rund 485.500 Euro an Zinsaufwand für die Kreditfinanzierung anfiel.

⁵⁹ Da die Grundstücke bereits als Bauland Betriebsgebiet gewidmet waren, war keine Umwidmung erforderlich.

Zu (4) Der BLRH betrachtete die Ausübung des Wiederkaufrechts in Parn-dorf als zweckmäßig.

Zu (6) und (7) Im Falle des interkommunalen BP S7 und BP Mittelburgen-land sicherten sich die Gesellschaften den Ankauf der Grundstücke für eine bestimmte Dauer zu einem bestimmten Kaufpreis ab. Erst nach erfolgter Widmung der Grundstücke als Bauland Betriebsgebiet oder Anschließungs-gebiet Betriebsgebiet zogen die Businessparks die Option und kauften die Grundstücke. Der BLRH sah diese Vorgangsweise als zweckmäßig an.

Widmungsverfahren Steinberg-Dörfel und Rudersdorf

Gesetzliche Vorgaben

29.1 (1) Die Raumplanung im Burgenland war bis Juli 2019 durch das Burgenländische Raumplanungsgesetz⁶⁰ geregelt. Ab August 2019 galt das neue Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019⁶¹ (**Bgld. RPG 2019**). Gleichzeitig trat das Burgenländische Raumplanungseinführungsgesetz⁶² (**RPEG**) in Kraft.

Dieses enthielt Übergangsbestimmungen für Flächenwidmungsverfahren jener Gemeinden, die noch kein örtliches Entwicklungskonzept gemäß § 26 Bgld. RPG 2019 erlassen hatten.

Die überörtliche Raumplanung hatte sich an Grundsätze und Ziele zu orientieren. Dazu zählten zum Beispiel

- die Herstellung möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilen des Landes Burgenland,
- der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen,
- die Berücksichtigung von Aufgaben und Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie
- die Sicherung von Grundlagen für eine nachhaltige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens.

(2) Mit Verordnung vom November 2011 erließ die burgenländische Landesregierung das **Landesentwicklungsprogramm 2011 (LEP 2011)**. Dieses umfasste das gesamte Bundesland und war verbindlich für alle regionalen Entwicklungsprogramme, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und -richtlinien der Gemeinden. Das LEP 2011 enthielt neben Grundsätzen und Zielen zur räumlichen Entwicklung des Burgenlandes auch zonale Festlegungen.⁶³

Für größere und/oder räumlich zusammenhängende Betriebsgebiete sowie Industriegebiete sah das LEP 2011 die Erstellung eines Entwicklungs- und Erschließungskonzeptes (Masterplan) vor. Dabei sollte auf eine „*zeitgemäße, qualitativ hochstehende und wirtschaftlich zumutbare Gestaltung mit entsprechenden Grün- und Freiflächenanteilen*“ geachtet werden.

Im Sinne des Bgld. RPG 2019 erließ die burgenländische Landesregierung im Jahr 2023 drei **Regionalentwicklungsprogramme (REP)** mittels Verordnung. Diese betrafen die Regionen

⁶⁰ StF: LGBl. Nr. 18/1969.

⁶¹ LGBl. Nr. 49/2019 idGF.

⁶² LGBl. Nr. 50/2019. Aufgehoben mit LGBl. Nr. 108/2024, weil die Bestimmungen durch Änderungen im Bgld. RPG 2019 zu beispielsweise örtlichen Entwicklungskonzepten obsolet geworden waren.

⁶³ Festlegungen zu Siedlungsgebieten, Schutzgebieten, Betriebs- und Gewerbestandorte etc.

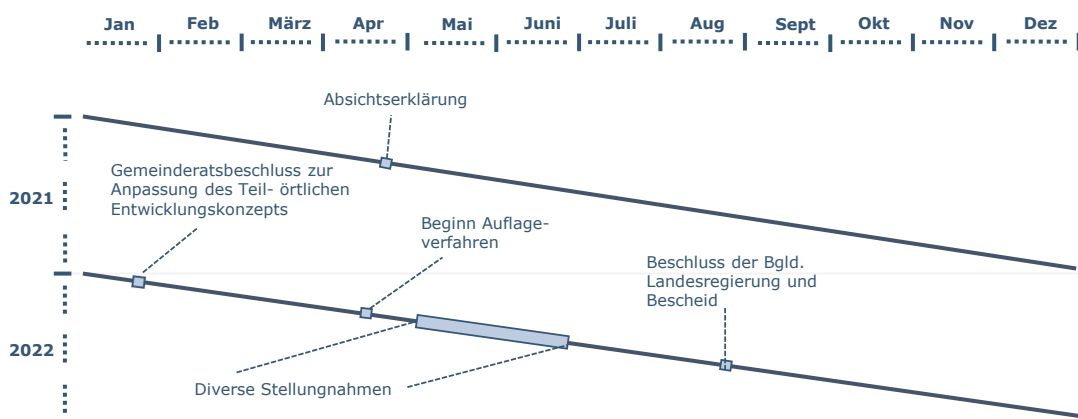
- „Neusiedler See – Parndorfer Platte“ vom Februar 2023,
- Südburgenland vom Oktober 2023 sowie
- Mittelburgenland vom Dezember 2023.

Diese REP traten erst im Jahr 2023 in Kraft und waren für die Flächenwidmungsänderungen der in diesem Bericht angeführten Businessparks noch nicht verbindlich.

Verfahrensablauf

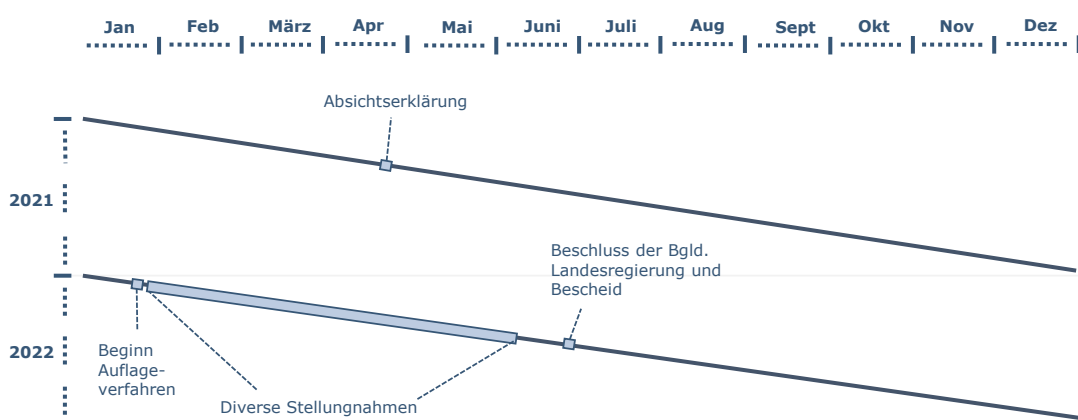
30.1 (1) Im überprüften Zeitraum kam es zu zwei mit den BP Mittelburgenland und BP S7 zusammenhängenden Flächenwidmungsverfahren in den Gemeinden **Steinberg-Dörfel** und **Rudersdorf**.

Abbildung 14: Chronologie Steinberg-Dörfel



Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Abbildung 15: Chronologie Rudersdorf



Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Da die beiden Gemeinden noch kein örtliches Entwicklungskonzept gemäß § 26 Bgld. RPG 2019 erlassen hatten, kam das Verfahren gemäß RPEG zur Anwendung. Dieses sah nachfolgende Schritte vor:

Absichtserklärung und Screening

31.1 Folgende Tabelle stellt die Absichtserklärungen der Gemeinden Steinberg-Dörfel und Rudersdorf dar:

Tabelle 19: Flächenwidmungsverfahren Teil 1

Absichtserklärung und Entwurf Flächenwidmungsplan	Steinberg-Dörfel	Rudersdorf
Bei Flächenwidmungsänderungen war das Land Burgenland von der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes in Kenntnis zu setzen. Es war ein Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplans zu erstellen. Dies geschah in der Regel in Zusammenarbeit mit einem/einer externen Sachverständigen für Raumplanung.	Die Gemeinde Steinberg-Dörfel gab dem Land Burgenland gegenüber im April 2021 die Absicht zur 12. Änderung des Flächenwidmungsplans bekannt.	Die Gemeinde Rudersdorf gab dem Land Burgenland gegenüber im April 2021 die Absicht zur 8. Änderung des Flächenwidmungsplans bekannt.
Screening Strategische Umweltprüfung	Steinberg-Dörfel	Rudersdorf
Es war zu prüfen, ob die Änderung der Flächenwidmung die Voraussetzungen für eine Strategische Umweltprüfung erforderlich machte. Dieses sogenannte „Screening“ führte in der Regel ein/e externe/r Sachverständige/r für Raumplanung durch.	Ein vom BP Mittelburgenland beauftragtes Sachverständigenbüro für Raumplanung führte das Screening durch. Es kam zum Ergebnis, dass aufgrund möglicher erheblicher Auswirkungen der BP Mittelburgenland und den damit verbundenen Umwidmungen eine Strategische Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht zu erstellen war .	Ein vom BP S7 beauftragtes Sachverständigenbüro für Raumplanung führte das Screening durch. Es kam zum Ergebnis, dass der Änderungsfall im Zusammenhang mit der BP S7 einer genaueren Prüfung zu unterziehen und ein Umweltbericht zu erstellen war .

Quelle: Land Burgenland, RPEG, Bgld. RPG 2019; Darstellung: BLRH

Strategische Umweltprüfung

32.1 (1) Eine Strategische Umweltprüfung war dann erforderlich, wenn

- der Rahmen für die künftige Genehmigung von Vorhaben nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 - UVP-G 2000⁶⁴ gesetzt wurde, oder
- Europaschutzgebiete im Sinne des § 22 b Bgld. Naturschutz- und Landschaftspflegegesetz⁶⁵ erheblich beeinträchtigt werden könnten, oder
- das Vorhaben voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen gemäß den Kriterien der SUP-Richtlinie⁶⁶ hatte.

Im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung war ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser hatte die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

(2) Nachfolgende Tabelle zeigt die Vorgangsweise zur Erstellung eines Umweltberichts:

Tabelle 20: Flächenwidmungsverfahren Teil 2

Erstellung Umweltbericht	Steinberg-Dörfl	Rudersdorf
Falls eine Strategische Umweltprüfung notwendig war, erstellte ein/e Sachverständige/r dazu einen Umweltbericht. Der Umweltbericht stellte die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen dar, welche die Flächenwidmung auf die Umwelt hatte.	Das Sachverständigenbüro erstellte den Umweltbericht, wobei der Schwerpunkt auf den BP Mittelburgenland gerichtet war. Es fand eine Abstimmung unter anderem zwischen dem Sachverständigenbüro und den Fachabteilungen im Land Burgenland statt.	Das Sachverständigenbüro erstellte den Umweltbericht, wobei der Schwerpunkt auf den BP S7 gerichtet war. Abstimmungen fanden unter anderem zwischen dem Sachverständigenbüro und den Fachabteilungen im Land Burgenland statt.

Quelle: Land Burgenland, RPEG, Bgld. RPG 2019; Darstellung BLRH

Nach dem Bgld. RPG 2019⁶⁷ waren im Umweltbericht auch vertretbare Alternativen zu ermitteln, beschreiben und bewerten. Der Umweltbericht musste jedenfalls die in Anhang I der SUP-Richtlinie angeführten Informationen enthalten.⁶⁸ Dies waren beispielsweise eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Plans, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und eine Kurzdarstellung der Gründe für die Wahl der geprüften Alternativen.

⁶⁴ BGBl. Nr. 697/1993 idF BGBl. I Nr. 80/2018.

⁶⁵ LGBl. Nr. 27/1991 idgF.

⁶⁶ Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABl. Nr. L 197 vom 21.07.2001 S. 30.

⁶⁷ Gemäß § 4 Bgld. RPEG waren für die Umweltprüfung die §§ 16 bis 22 des Bgld. RPG 2019 anzuwenden.

⁶⁸ Vgl. § 17 Abs. 1 Bgld. RPG 2019.

Die **Umweltberichte** für **Steinberg-Dörfl und Rudersdorf** beschrieben die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen⁶⁹ sowie die Maßnahmen, die geplant waren, um erhebliche negative Umweltauswirkungen zu verhindern.

(3) In **Steinberg-Dörfl** wies der Umweltbericht beispielsweise für das Sachthema Landschafts- und Ortsbild eine Verschlechterung aufgrund einer Höhenlage aus. Als Maßnahme sah der Umweltbericht Begrünungen in den Randbereichen sowie eine maximale Gebäudehöhe vor.

Zudem enthielt der Umweltbericht für Steinberg-Dörfl eine Beschreibung und Bewertung vernünftiger Alternativen. Die SUP-Richtlinie führte nicht aus, was unter einer „vernünftigen“ Alternative zu verstehen war. Der Umweltbericht führte lokale Alternativen wie die Nutzung vorhandener Betriebsbaulandreserven oder die Erschließung von Betriebsbaulandflächen in Steinberg-Dörfl und/oder Oberpullendorf an. Weiters enthielt der Umweltbericht regionale Alternativen wie beispielsweise Betriebsbaulandreserven in Weppersdorf/Markt Sankt Martin, Neckenmarkt/Horitschon oder Deutschkreutz. Der Umweltbericht sah die Alternativen als weniger geeignet an, weil beispielsweise die Fläche für ein zusammenhängendes Gesamtprojekt aller mittelburgenländischen Gemeinden zu wenig war oder die verkehrstechnische Erschließung nicht ausreichend war.

Der Umweltbericht für **Steinberg-Dörfl** kam zum Ergebnis, dass durch die Flächenwidmung und die getroffenen Maßnahmen keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten waren.

(4) Der Umweltbericht für **Rudersdorf** wies für die Sachthemen „Land- und Forstwirtschaft“⁷⁰ und „Landschaftsbild“ eine Verschlechterung auf. Als Maßnahme sah der Umweltbericht beispielsweise eine starke Durchgrünung der Gesamtanlage vor.

Das Sachverständigenbüro wies darauf hin, dass es die ausdrückliche Intention sei, den Businesspark direkt am geplanten Knoten der S7 zu errichten, um für das interkommunale Projekt den direkten Anschluss an ein hochleistungsfähiges, überregionales Verkehrsnetz zu haben. Vor diesem Hintergrund enthielt der Umweltbericht keine Beschreibung und Bewertung vernünftiger Alternativen.

⁶⁹ Das waren beispielsweise die biologische Vielfalt, die Gesundheit des Menschen, Boden, Wasser oder Luft.

⁷⁰ Das Sachthema „Land- und Forstwirtschaft“ war nicht Teil der Prüfkriterien für die Beurteilung von voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß SUP-Richtlinie.

Weiters kam der Umweltbericht für Rudersdorf zum Ergebnis, dass die geplante Flächenwidmungsplanänderung im Hinblick auf den BP S7 keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt haben werde. Ein Hauptkriterium für den geringen Umwelteinfluss sei die „Vorbelastung“ des Gebietes durch die Schnellstraße S7 inklusive Auf- und Abfahrtsknoten.

32.2 Zu (4) Der Umweltbericht für Rudersdorf enthielt keine Beschreibung und Bewertung vernünftiger Alternativen. Er führte aus, dass es die ausdrückliche Intention sei, den BP S7 direkt am geplanten Knoten der S7 zu errichten. Weder die SUP-Richtlinie noch das Bgld. RPG 2019 sahen jedoch Ausnahmen von der Pflicht, Alternativen zu prüfen, vor. Somit lag für das Flächenwidmungsverfahren Rudersdorf kein dem Bgld. RPG 2019 entsprechender Umweltbericht vor. Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland die Flächenwidmungsplanänderung trotzdem genehmigte.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, Flächenwidmungsänderungen nur mit vollständigem Umweltbericht zu genehmigen.

Masterplan

33.1 Nachfolgende Tabelle zeigt die Vorgangsweise zur Erstellung des Masterplans:

Tabelle 21: Flächenwidmungsverfahren Teil 3

Erstellung Masterplan	Steinberg-Dörfel	Rudersdorf
Im Falle der Businessparks war ein Masterplan zu erstellen. Dabei war auf „eine zeitgemäße, qualitativ hoch stehende und wirtschaftlich zumutbare Gestaltung mit entsprechenden Grün- und Freiflächenanteilen zu achten.“ ⁷¹	Das Sachverständigenbüro erstellte einen Masterplan. Dieser beinhaltete die Leitidee und Entwicklungsgrundsätze, eine Standortanalyse, Bebauungsgrundsätze sowie Festlegungen zu Frei- und Grünraumgestaltung, Bauen und Energie, zur verkehrlichen Erschließung und den festgelegten Nutzungsstrukturen.	Das Sachverständigenbüro erstellte einen Masterplan. Dieser beinhaltete die Leitidee und Entwicklungsgrundsätze, eine Standortanalyse, Bebauungsgrundsätze sowie Festlegungen zu Frei- und Grünraumgestaltung, Bauen und Energie und zur verkehrlichen Erschließung.

Quelle: Land Burgenland, RPEG, Bgld. RPG 2019; Darstellung: BLRH

Der Masterplan war für die Gemeinde Grundlage für beispielsweise Bauungsrichtlinien und baubehördliche Verfahren. Weiters war er als Grundlage für nachfolgende Genehmigungsverfahren in den Bezirkshauptmannschaften relevant.

⁷¹ Vgl. LEP Punkt 4.1.2.4.

Die Kaufverträge zwischen den Businessparks und den Projektwerber:innen beinhalteten eine Verpflichtung zur Einhaltung des Masterplans.

Da der Masterplan ein Instrument der Flächenwidmung für Rudersdorf war, hatte er keine rechtliche Verbindlichkeit für die Gemeinde Deutsch Kaltenbrunn.

Nachfolgende Tabelle zeigt beispielhaft die Vorgaben der Masterpläne Steinberg-Dörfel und Rudersdorf:

Tabelle 22: Beispielhafte Vorgaben der Masterpläne

	Steinberg-Dörfel	Rudersdorf
Bebauungsweise, Bebauungsdichte, Baulinie	Offene Bebauungsweise gemäß § 5 Bgld. Baugesetz ⁷²	
	Maximale Bebauungsdichte 60 Prozent	Maximale Bebauungsdichte 50 Prozent
Gebäudehöhe, Geschossanzahl	Maximale Gebäudehöhe 10 m (Firsthöhe)	Maximale Gebäudehöhe 16 m (Firsthöhe)
Äußere Gestaltung der Gebäude	Dachform: Flachdächer, flachgeneigte Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 7°	
	Dachdeckungsmaterial sämtliche Materialien in grauen Farben zulässig; keine glänzenden Materialien und grelle Farben. Die Ausbildung von begrünten Dächern (mit Regenwasserretentionsvolumen) war zulässig.	
	Einfache, kubische Bauform, Gebäude durften das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Farbgebung der Gebäude war an die Gesamterscheinung des Planungsgebietes anzupassen.	
Gestaltung der Grünflächen	Mindestanteil an unversiegelten Grünflächen in sämtlichen Bereichen 25 Prozent der Bauplatzfläche	
	Dezentrale Retention (Regenwasserrückhalt), Empfehlung Retention auf Dachflächen (Gründächer). Für die Ableitung von Oberflächenwässern von befestigten Freiflächen waren Retentionsmulden auf der jeweiligen Baufläche vorzusehen.	
	Bauverbotsbereiche und Bereiche zwischen Baulinie und hinterer Grundstücksgrenze waren zur Einbindung der Baulichkeiten in das Ort- und Landschaftsbild als Grüngürtel auszuführen. Verwendung standortgerechter Bäume und Stauden.	[...] zudem Schaffung von begrünten Freiflächen mit artenreichen Wiesen.
Ausführung der Verkehrsflächen	Maßnahmen zur Flächenoptimierung wie Vermeiden unnötiger Verkehrsflächen und doppelter Wegeverbindungen	
	Anordnung von Stellplätzen mit möglichst wenig Flächenverbrauch und gemeinsamer Nutzung	
	Durchgängige und sichere Wegeverbindungen für Radfahrer:innen und Fußgänger:innen	

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

⁷² LGBl. Nr. 10/1998 idgF.

Örtliches Entwicklungskonzept und Bebauungsrichtlinien

34.1 Die Aufstellung eines örtlichen Entwicklungskonzepts war eine Maßnahme der örtlichen Raumplanung und lag im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde. Die BP Mittelburgenland beauftragte im Juli 2021 ein Sachverständigenbüro mit der Erstellung eines „*Teil-örtlichen Entwicklungskonzepts*“, welches Ziele und Festlegungen hinsichtlich der künftigen Entwicklung der Betriebs- und Gewerbeflächen im gesamten Gemeindegebiet vorsah. (siehe TZ 2.1)

Die Aufstellung von Bebauungsrichtlinien zählte ebenso zum eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden. Bebauungsrichtlinien regelten die Grundsätze der Bebauung einer Gemeinde und waren vom Gemeinderat zu erlassen. Im Juli 2022 beauftragte die BP Mittelburgenland ein weiteres Sachverständigenbüro mit der Erstellung der Bebauungsrichtlinien. Die BP Mittelburgenland begründete dies mit der Beschleunigung des Prozesses. Zudem seien alle im Zusammenhang mit der Errichtung der BP Mittelburgenland entstehenden Kosten von der Gesellschaft zu tragen gewesen.

34.2 Der BLRH kritisierte die Beauftragungen der Sachverständigenbüros mit der Erstellung der Bebauungsrichtlinien und eines „*Teil-örtlichen Entwicklungskonzepts*“ durch die BP Mittelburgenland. Die BP Mittelburgenland war die Interessentin der Flächenwidmung und dies barg einen möglichen Interessenskonflikt. Der BLRH sah hier weiters ein Aufeinandertreffen von verschiedenen Interessensphären. Während die BP Mittelburgenland als GmbH vor allem wirtschaftliche Interessen verfolgte, verfolgten die Gemeinden mit den Bebauungsrichtlinien und den örtlichen Entwicklungskonzepten ihr öffentliches Interesse an der Steuerung ihrer raumplanerischen und baulichen Entwicklung.

Der BLRH empfahl den Businessparkgesellschaften und der Wirtschaftsagentur, keine Bebauungsrichtlinien und sonstige Sachverhalte, die im Wirkungsbereich der Gemeinde lagen, zu beauftragen.

34.3 Die Businessparkgesellschaften und die Wirtschaftsagentur hielten dazu fest, dass sämtliche Auftragsvergaben im Zusammenhang mit dem Widmungsverfahren in enger und zeitlicher Abstimmung mit der Gemeinde getroffen worden wären. Dabei seien auch immer die örtlichen Interessen und Entwicklungskonzepte berücksichtigt worden. Die Beauftragung durch die Businessparkgesellschaften und die Wirtschaftsagentur sei zur Nutzung allfälliger steuerlicher Vorteile gewählt worden.

34.4 Der BLRH wies erneut darauf hin, dass die Gemeinden und die Businessparkgesellschaften unterschiedliche Interessen verfolgten. Letztere waren gewinnorientiert und hatten somit auch wirtschaftliche Interessen zu berücksichtigen. Die Gemeinde sollte aber im Rahmen der Raumplanung ein allgemeines, öffentliches Interesse verfolgen.

Auflageverfahren

35.1 Nachfolgende Tabelle zeigt die Schritte im Auflageverfahren. Das Land Burgenland nahm begleitend seine Rolle als Aufsichtsbehörde wahr.

Tabelle 23: Flächenwidmungsverfahren Teil 4

Begleitende amtliche Begutachtung	Kundmachung	Steinberg-Dörfel	Rudersdorf
	Die Auflage war durch ortsübliche Kundmachung bekanntzugeben und dem Land Burgenland sowie den angrenzenden Gemeinden mitzuteilen.	Die Gemeinde Steinberg-Dörfel startete im April 2022 das Auflageverfahren.	Die Gemeinde Rudersdorf startete im Jänner 2022 das Auflageverfahren.
Sechswöchige Auflage	Steinberg-Dörfel	Rudersdorf	
Der Entwurf des Flächenwidmungsplanes war vor Beschlussfassung sechs Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Der Masterplan sowie der Umweltbericht waren Teil der Auflageunterlagen. Während der öffentlichen Auflage hatte jedermann das Recht, in die Unterlagen Einsicht zu nehmen und allenfalls begründete schriftliche Stellungnahmen vorzubringen. Bis spätestens zum Ende der Auflagefrist fand eine Begutachtung durch Sachverständige des Landes Burgenland statt. Diese hatten Stellungnahmen abzugeben.	Im Falle von Steinberg-Dörfel forderte das Land Burgenland 19 Stellen zur Abgabe einer Stellungnahme auf. ⁷³ 13 Stellen gaben eine solche ab. Weiters erfolgten vier Stellungnahmen von Dritten.	Im Falle von Rudersdorf forderte das Land Burgenland 21 Stellen zur Abgabe einer Stellungnahme auf. ⁷⁴ 15 Stellen gaben eine solche ab.	

⁷³ Bgld. Landesumweltschutzamt, Abteilung 2 - HR Gemeindeangelegenheiten, Abteilung 2 - HR Wirtschaft, Anlagen und rechtl. Angelegenheiten des Tourismus, Abteilung 4 - HR Ländliche Entwicklung, Abteilung 4 - HR Agrar-, Umwelt- und Verkehrsrecht, Abteilung 4 - HR Naturschutz und Landschaftspflege, eine Sachverständige für Naturschutz, Abteilung 4 - HR Klima und Energie, Abteilung 5 - HR Bau- und Umwelttechnik, Abteilung 5 - HR Wasserwirtschaft, Abteilung 5 - HR Ländliche Struktur, Abteilung 5 - HR Straße, Brücke, Abteilung 7 - HR Sammlung des Landes, Referat Bgld. Landesmuseum, Abteilung 8 - Kompetenzzentrum Sicherheit, Abteilung 9 - Wirtschafts- und Tourismusförderungen, Netz Burgenland GmbH, Wirtschaftsagentur Burgenland GmbH, Bundesdenkmalamt, Militärkommando Burgenland.

⁷⁴ Es handelte sich um die gleichen Stellen wie im Auflageverfahren Steinberg-Dörfel. Zudem forderte das Land Burgenland ein weiteres Sachverständigenbüro und die ASFINAG zur Stellungnahme auf.

	Zweiwöchige Wartefrist	Steinberg-Dörfel	Rudersdorf
	Nach Ablauf der Auflagefrist galt eine zweiwöchige Wartefrist zur Abklärung der Stellungnahmen. Danach fasste der Gemeinderat den Beschluss.	Aufgrund der Stellungnahmen kam es beispielsweise zur Konkretisierung des Masterplans sowie zur Widmung einer Biotop-Fläche.	Aufgrund der Stellungnahmen kam es zur Widmung von Grüngürteln in den Randbereichen im Norden, Osten und Süden.
	Beschluss des Gemeinderats	Steinberg-Dörfel	Rudersdorf
	Der Gemeinderat hatte den Flächenwidmungsplan als Verordnung zu beschließen.	Der Gemeinderat der Gemeinde Steinberg-Dörfel beschloss im Juni 2022 die Verordnung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie den Masterplan als Bestandteil der Änderung.	Der Gemeinderat der Gemeinde Rudersdorf beschloss im Mai 2022 die Verordnung zur Änderung des Flächenwidmungsplans.

Quelle: Land Burgenland, RPEG, Bgld. RPG 2019; Darstellung: BLRH

Um- bzw. Rückwidmungen

36.1 (1) Nachfolgende Tabelle zeigt die Umwidmungen im Zusammenhang mit der BP Mittelburgenland:

Tabelle 24: Umwidmungen im Zusammenhang mit BP Mittelburgenland

Von	In	Fläche
Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche	Bauland Betriebsgebiet befristet bis 01.01.2032	83.028 m ²
Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche	Aufschließungsgebiet Betriebsgebiet befristet bis 01.01.2032	32.556 m ²
Verkehrsfläche	Bauland Betriebsgebiet befristet bis 01.01.2032 bzw. Grüngürtel	2.722 m ²
Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche	Biotop	3.000 m ²
Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche	Grüngürtel	4.792 m ²
Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche	Verkehrsfläche	1.758 m ²
Gesamt		127.856 m²

Quelle: Land Burgenland, RPEG, Bgld. RPG 2019; Darstellung: BLRH

In Summe betragen die Umwidmungen in Zusammenhang mit der BP Mittelburgenland rund 127.900 m². Davon entfielen rund 65 Prozent auf die Widmung Bauland Betriebsgebiet und rund 25 Prozent auf Aufschließungsgebiet Betriebsgebiet.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Umwidmungen im Zusammenhang mit der BP S7:

Tabelle 25: Umwidmungen im Zusammenhang mit BP S7

Von	In	Fläche
Aufschließungsgebiet Betriebsgebiet/ Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche/ Grüngürtel	Bauland Betriebsgebiet	74.886 m ²
Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche	Aufschließungsgebiet Betriebsgebiet	90.916 m ²
Aufschließungsgebiet Betriebsge- biet/Landwirtschaftlich genutzte Grün- fläche	Grüngürtel	2.322 m ²
Landwirtschaftlich genutzte Grünflä- che/Wald	Grüngürtel	8.413 m ²
Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche	Grüngürtel	3.564 m ²
Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche	Vorbehaltsfläche	7.064 m ²
Gesamt		187.165 m ²

Quelle: Land Burgenland, RPEG, Bgld. RPG 2019; Darstellung: BLRH

Die Umwidmungen in Zusammenhang mit dem BP S7 betragen in Summe rund 187.200 m². Davon entfielen rund 40 Prozent auf die Widmung Bauland Betriebsgebiet und rund 49 Prozent auf Aufschließungsgebiet Betriebsgebiet.

(2) Einzelne Stellungnahmen im Auflageverfahren bzw. zum Masterplan in beiden Flächenwidmungsverfahren empfahlen Aussagen zu Rückwidmungen. Rückwidmungen waren gesetzlich nicht verpflichtend und stellten keinen Versagensgrund für die Genehmigung des Flächenwidmungsplans dar.

Die REP, welche zum Zeitpunkt der Umwidmung noch nicht in Kraft waren, sahen eine Analyse der in den beteiligten Gemeinden als Betriebs- oder Industriegebiet vorhandenen Baulandreserven sowie deren Rückwidmungspotenzial vor.

Das Land Burgenland stellte den Gemeinden ein Gutachten zur Absicherung von Rückwidmungen zur Verfügung, weil Rückwidmungen potenzielle Eingriffe in Grundfreiheiten darstellten und nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich waren.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Rückwidmungen im Zusammenhang mit der BP Mittelburgenland:

Tabelle 26: Rückwidmungen Steinberg-Dörfl

Von	In	Fläche
Aufschließungsgebiet Industriegebiet	Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche	39.309 m ²

Quelle: Land Burgenland, RPEG, Bgld. RPG 2019; Darstellung: BLRH

In Steinberg-Dörfl erfolgte eine Rückwidmung von rund 39.300 m² Aufschließungsgebiet Industriegebiet in Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. In Rudersdorf kam es im überprüften Zeitraum zu keiner Rückwidmung.

- 36.2** Zu (2) Der BLRH sah die Bestrebungen zu Rückwidmungen seitens der Gemeinde, dem Land Burgenland und der Sachverständigen als positiv an.

Maßnahmen zur Mobilisierung

- 37.1** Die Neuwidmung von Bauland war nur zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zur Mobilisierung, wie eine Befristung oder privatwirtschaftliche Maßnahmen, getroffen wurden.⁷⁵ Diese privatwirtschaftlichen Maßnahmen hatten die Gemeinden mit den Grundstückseigentümer:innen zu vereinbaren. Das Bgld. RPG 2019 zählte beispielhaft Vereinbarungen über den Erwerb von Grundstücken zur Deckung des örtlichen Baubedarfes oder Vereinbarungen über eine Bauverpflichtung auf.

Gemeinden sollten zu „aktiver Bodenpolitik“ angehalten werden. Die Gemeinden wurden verpflichtet, insbesondere zum Zeitpunkt der Widmung geeignete Maßnahmen zur Mobilisierung zu setzen.⁷⁶

Als Maßnahme zur Mobilisierung wählte die Gemeinde Steinberg-Dörfl die Befristung der Widmung.

In Rudersdorf erfolgte keine Befristung der Widmung. Als Maßnahme zur Mobilisierung führten die Gemeinde Rudersdorf bzw. das Land Burgenland Optionsverträge an. Diese Optionsverträge schloss die Wirtschaftsagentur mit den privaten Grundstückseigentümer:innen ab.⁷⁷ Sie sicherten der Wirtschaftsagentur den Kauf der Grundstücke zu einem bestimmten Kaufpreis ab.

⁷⁵ Vgl. § 24 Abs. 2 Bgld. RPG 2019.

⁷⁶ Vgl. RV 1693 zu Bgld. RPG 2019 zu § 24, IA 542 zu Bgld. RPG 2019 zu § 24.

⁷⁷ Zwei Optionsvereinbarungen schloss die Wirtschaftsagentur mit der Gemeinde Rudersdorf zum Kauf von zwei Grundstücken ab.

Rund zwei Drittel dieser Optionsverträge hatte zunächst die Gemeinde Rudersdorf mit den privaten Grundstückseigentümer:innen abgeschlossen. Die Gemeinde löste ihre Optionsverträge mit den privaten Grundstückseigentümer:innen vor der Widmung in Bauland auf. Dies bestätigte die Gemeinde Rudersdorf durch Unterfertigung der Optionsverträge der Wirtschaftsagentur.

Das Land Burgenland gab hierzu bekannt, es hätten *„Mobilisierungsvereinbarungen mit dem Land bzw. Landesgesellschaften einen gleichen mobilisierenden Effekt, da die Verwendung der Flächen - bei nicht widmungskonformer Bebauung - nicht mehr im alleinigen Entscheidungsbereich eines Privaten“* stünden.

37.2 Der BLRH stellte fest, dass die Neuwidmung von Bauland nur zulässig war, wenn die Widmung befristet war oder die Gemeinde privatwirtschaftliche Maßnahmen traf. Die Gemeinde Steinberg-Dörfl befristete die Widmung.

Die Gemeinde Rudersdorf nahm keine Befristung der Widmung vor. Ebenso lagen zum Zeitpunkt der Widmung keine privatwirtschaftlichen Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümer:innen vor. Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland als Aufsichtsbehörde weder eine Befristung der Widmung noch privatwirtschaftliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Rudersdorf und den privaten Grundstückseigentümer:innen einforderte. Die Optionsverträge zwischen der Wirtschaftsagentur als Tochterunternehmen des Landes Burgenland und den privaten Grundstückseigentümer:innen entsprachen nicht den gesetzlichen Bestimmungen.

Den Ausführungen des Landes Burgenland, wonach Mobilisierungsvereinbarungen mit „Landesgesellschaften“ einen gleichen mobilisierenden Effekt hätten, da die Verwendung der Flächen - bei nicht widmungskonformer Bebauung - nicht mehr im alleinigen Entscheidungsbereich eines Privaten lägen, konnte der BLRH nicht zustimmen. Der Gesetzgeber sah die Zuständigkeit für Mobilisierungsvereinbarungen bei den Gemeinden. Dies deckte sich auch damit, dass die örtliche Raumplanung im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde lag.

Das Nichtvorliegen von Mobilisierungsmaßnahmen widersprach den Bestimmungen des Bgld. RPG 2019 und stellte einen Versagenstatbestand dar. Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland die Genehmigung dennoch erteilte.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, keine Flächenwidmungsänderung ohne die im Bgld. RPG 2019 vorgesehenen Maßnahmen zur Mobilisierung zu genehmigen.

37.3 Das Land Burgenland merkte an, dass es der Feststellung des BLRH betreffend die Mobilisierungsmaßnahmen gemäß Bgld. RPG 2019 bei der Flächenwidmungsänderung der Gemeinde Rudersdorf, nicht folgen könne. Paragraph 24 Abs. 2 Bgld. RPG 2019 bestimme: „Die Neuwidmung von Bauland ist nur zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zur Mobilisierung, wie eine Befristung gemäß § 24 Abs. 3 Bgld. RPG 2019 oder privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 24 Abs. 4 Bgld. RPG 2019, getroffen werden.“

Dabei handle es sich bloß um eine demonstrative Aufzählung. Es könnten daher auch andere als die im Gesetz ausdrücklich angeführten Baulandmobilisierungsmaßnahmen getroffen werden. Seitens der Aufsichtsbehörde werde im Zuge des aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahrens jedenfalls überprüft, ob geeignete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung im Sinne des § 24 Abs. 2 Bgld. RPG 2019 vorliegen. Der Abschluss von Baulandmobilisierungsvereinbarungen zwischen der Wirtschaftsagentur und den jeweiligen Grundstückseigentümer:innen – noch dazu in Abstimmung mit der Gemeinde – sei aus Sicht der Raumplanung als geeignete Baulandmobilisierungsmaßnahme im Sinne des § 24 Abs. 2 Bgld. RPG 2019 anzusehen gewesen. Dementsprechend sei jedenfalls kein Versagungstatbestand vorgelegen.

37.4 Der BLRH entgegnete, dass zum Zeitpunkt der Widmung keine privatwirtschaftlichen Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und den privaten Grundstückseigentümer:innen vorlagen. Das Bgld. RPG 2019 sah die Zuständigkeit für diese privatwirtschaftlichen Maßnahmen ausschließlich bei den Gemeinden.

Dies deckte sich auch mit den Gesetzesmaterialien. Diese gingen hier von einer Verpflichtung seitens der Gemeinde aus. Insofern war dazu auch festgehalten, dass diese Bestimmung die Gemeinden zu einer „aktiven Bodenpolitik“ anhalten soll. Vor diesem Hintergrund wies der BLRH auch darauf hin, dass die Wirtschaftsagentur als Unternehmen mit einer gewinnorientierten Ausrichtung in Fragen der Bodenpolitik andere Interessen verfolgen konnte als die jeweilige Gemeinde. Ebenso war dazu anzumerken, dass die Gemeinde aufgrund der Optionsverträge zwischen der Wirtschaftsagentur und den privaten Grundstückseigentümer:innen im Falle der Nichtbebauung keine Möglichkeit hatte, das betroffene Grundstück in ihre Sphäre zu bekommen, um damit eine „aktive Bodenpolitik“ zu verfolgen.

Genehmigung

38.1 (1) Der vom Gemeinderat beschlossene Flächenwidmungsplan samt den Stellungnahmen und dem Gemeinderatsbeschluss hatten die Gemeinden dem Land Burgenland als Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.⁷⁸

Der Raumplanungsbeirat hatte die burgenländische Landesregierung in den Angelegenheiten der Raumplanung zu beraten. Im Zusammenhang mit Flächenwidmungsplänen hatte er sich zur Eignung für die Genehmigung durch die burgenländische Landesregierung zu äußern. Der Beirat bestand aus zwölf Mitgliedern. Der für Raumplanung zuständige Referent hatte den Vorsitz inne.⁷⁹ Der/die für die Gemeindeaufsicht zuständige Referent:in hatte die Vorsitz-Stellvertretung inne.⁸⁰ Die sonstigen Mitglieder waren von der burgenländischen Landesregierung zu bestellen.⁸¹

Nach Anhörung des Raumplanungsbeirates entschied das Land Burgenland über dessen Genehmigung. Im Fall von Steinberg-Dörfl empfahl der Raumplanungsbeirat in einem Umlaufbeschluss dem Land Burgenland die Genehmigung des Flächenwidmungsplans. Im Fall von Rudersdorf erfolgte die Empfehlung zur Genehmigung in einer Sitzung vom Juni 2022.

(2) Die Genehmigung des Flächenwidmungsplans hatte das Land Burgenland nur aus bestimmten, im Gesetz vorgesehenen Gründen zu versagen. Dies war der Fall, wenn der Flächenwidmungsplan den Bestimmungen des Bgld. RPG 2019, des Landesraumordnungsplans oder einem Entwicklungsprogramm widersprach. Im Fall von Steinberg-Dörfl und Rudersdorf sah das Land Burgenland keine Gründe für eine Versagung. Das Land Burgenland genehmigte die Verordnung zur Änderung des Flächenwidmungsplans in Steinberg-Dörfl im August 2022 und in Rudersdorf im Juni 2022.

Die Bescheide verwiesen auf die Stellungnahmen der Sachverständigen. Diese waren von der Gemeinde bei Umsetzung von Baumaßnahmen oder der Bezirkshauptmannschaft bei Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

⁷⁸ Im Falle der beabsichtigten Versagung der Genehmigung hatte das Land Burgenland dies den Gemeinden mitzuteilen. Bei beabsichtigter Versagung hatte die Gemeinde innerhalb von mindestens acht Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme.

⁷⁹ Das waren im überprüften Zeitraum Landeshauptmann Hans Niessl und ab Februar 2019 Landesrat Heinrich Dorner.

⁸⁰ Das waren im überprüften Zeitraum Landeshauptmann-Stv. Johann Tschürtz und ab Februar 2020 Landesrätin Astrid Eisenkopf.

⁸¹ Unter diesen mussten sich je ein/e Vertreter:in der Burgenländischen Landwirtschaftskammer, der Wirtschaftskammer Burgenland, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für das Burgenland, des Österreichischen Gewerkschaftsbundes - Landesexekutive Burgenland, zwei Vertreter:innen der Gemeinden und die Burgenländische Landesumweltanwältin oder der Burgenländische Landesumweltanwalt befinden. Drei weitere Mitglieder waren auf Vorschlag der in der Landesregierung vertretenen politischen Parteien nach deren Stärkerhältnis in der Landesregierung zu bestellen.

Die erfolgte Genehmigung war im Landesamtsblatt für das Burgenland kundzumachen. Innerhalb von zwei Wochen hatte der/die Bürgermeister:in den Flächenwidmungsplan in der jeweils geltenden Fassung, kundzumachen. Der Flächenwidmungsplan trat mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

- 38.2** Zu (2) Der BLRH wies darauf hin, dass das Nichtvorliegen von Mobilisierungsmaßnahmen den Bestimmungen des Bgld. RPG 2019 widersprach und einen Versagenstatbestand darstellte. Dementsprechend hätte das Land Burgenland die Genehmigung des Flächenwidmungsplans Rudersdorf nicht erteilen dürfen. (siehe TZ 37.1 und 37.2).

Die Genehmigungsbescheide des Landes Burgenland enthielten die Hinweise der Sachverständigen für die weiteren Genehmigungsverfahren. Der BLRH sah dies als zweckmäßig an.

Vergabe

39.1 Die Businessparks beauftragten die Arbeiten für die Errichtung der verkehrsmäßigen Anbindung sowie infrastrukturellen Ver- und Entsorgung der Betriebsflächen mit folgenden Anlagen:

- Straßen
- Schmutz- und Regenwasserentsorgungsanlagen, Rückhaltebecken bzw. Löschwasserteiche
- Wasserversorgungsanlagen
- Stromversorgung (Trafostationen)
- Gasversorgung
- Datenleitungen

Für die Planung, Ausschreibung und Umsetzung beauftragten die Businessparkgesellschaften eine/n Ziviltechniker:in. Die Errichtung erfolgte auf Grundlage einer Aufschließungsplanung in Abstimmung mit den Gemeinden und allenfalls beteiligten Stellen.⁸²

Die Businessparkgesellschaften wandten bei den Ausschreibungen das Bundesvergabegesetz⁸³ an. Der BLRH prüfte die Vergabedokumentationen der BP Mittelburgenland und der BP S7 stichprobenartig. Diese umfassten den gesamten Vergabeprozess von der Auftragswertschätzung über die Bekanntmachung des Vergabeverfahrens bis zur Zuschlagserteilung.

39.2 Der BLRH stellte fest, dass die Businessparkgesellschaften das Vergaberecht anwandten. Die vorgelegten Vergabedokumentationen der BP Mittelburgenland und der BP S7 waren vollständig und nachvollziehbar.

⁸² Zum Beispiel Landesstraßenverwaltung für Anbindungen an das Landestraßennetz.

⁸³ BGBl. I Nr. 65/2018 idgF.

Verkauf

40.1 (1) Die Generalversammlungen der jeweiligen Businessparkgesellschaften setzten die Mindestverkaufspreise für die Betriebsflächen fest und diese lagen grundsätzlich über den ermittelten Einstandskosten.

Der Verkaufspreis richtete sich nach den Marktverhältnissen und Durchsetzbarkeit bei Kund:innen.

Die Verkaufspreiskalkulation basierte grundsätzlich auf den Kosten bzw. Buchwerten und beinhaltete

- Grundstückskosten samt Nebenkosten,
- Kosten der infrastrukturellen Erschließung,
- Zinsen für das Fremdkapital und
- Kosten von Verwaltung und Vertrieb.

Im Falle der BP Mittelburgenland und der BP S7 erfolgte kein Ansatz von Verwaltungs- und Vertriebskosten, weil diese Kosten die Gemeinden übernahmen.

(2) Im überprüften Zeitraum schlossen die Businessparks insgesamt 77 Kaufverträge ab. Der BLRH überprüfte stichprobenartig 16 Kaufverträge der verschiedenen Businessparks. Die Verkaufspreise der Stichproben lagen zwischen rund 15 Euro pro m² bei der WBN und rund 131 Euro pro m² bei der LVA.⁸⁴

Die Parteien vereinbarten in den meisten Fällen eine Bauverpflichtung auf Käufer:innenseite. Das bedeutete, dass diese innerhalb einer bestimmten Frist ein Betriebsobjekt errichten oder mit dem Bau beginnen musste.⁸⁵ Zur Absicherung dieser Bauverpflichtung vereinbarten die Parteien zudem ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Businessparks zu einem festgelegten Wiederkaufspreis.⁸⁶ Die Businessparks überwachten die entsprechenden Fristen mittels Kalendereintragungen.

Die **WBN** schloss insgesamt 32 Kaufverträge ab. Die Verkaufspreise lagen zwischen 15 Euro und 115 Euro pro m². Die Stichprobenprüfung zeigte, dass einer von fünf geprüften Kaufverträgen keine Bauverpflichtung samt Wiederkaufsrecht enthielt. Dieses Grundstück wies jedoch die Widmung „sonstige Infrastruktur außerhalb des Baulandes“ aus. Dies erklärte auch den niedrigen Verkaufspreis von 15 Euro pro m². Die vereinbarten Kaufpreise der Stichprobe entsprachen den jeweils von der Generalversammlung festgesetzten Mindestverkaufspreisen für Betriebsflächen.

⁸⁴ Die Kaufverträge umfassten auch Flächen außerhalb des Baulandes.

⁸⁵ Die entsprechenden Fristen waren unterschiedlich geregelt. Sie liefen zwischen einem und sechs Jahren und begannen ab Rechtskraft des Kaufvertrags oder der Baubewilligungen zu laufen.

⁸⁶ Das Wiederkaufsrecht wurde jeweils grundbücherlich sichergestellt.

Die **LVA** schloss insgesamt 19 Kaufverträge ab. Die Verkaufspreise lagen zwischen 80 Euro und rund 131 Euro pro m². Die beiden überprüften Kaufverträge wurden Bauverpflichtungen samt Wiederkaufsrecht vereinbart. Die Stichprobe zeigte, dass bei einem Kaufvertrag der vereinbarte Kaufpreis den von der Generalversammlung festgesetzten Mindestverkaufspreis für Betriebsflächen unterschritt. Die LVA begründete dies mit der Aufrechnung gegen eine Forderung des/der Käufer:in.⁸⁷

Die **BP Müllendorf** schloss insgesamt fünf Kaufverträge ab. Die Verkaufspreise lagen zwischen rund 52 Euro und 68 Euro pro m². Die beiden überprüften Kaufverträge sahen Bauverpflichtungen samt Wiederkaufsrecht vor. Zum Zeitpunkt des Abschlusses der beiden Kaufverträge gab es keine von der Generalversammlung festgesetzten Mindestverkaufspreise für Betriebsflächen.⁸⁸ Auf Rückfrage des BLRH teilte die BP Müllendorf einen Mindestverkaufspreis für die Grundstücke der Stichproben mit, welcher sich aus internen Berechnungen ergeben würde. Die vereinbarten Kaufpreise der überprüften Kaufverträge lagen über diesem Wert.

Die **BP Heiligenkreuz** schloss 18 Kaufverträge ab. Die Verkaufspreise für unverbaute Grundstücke lagen zwischen rund 8 Euro⁸⁹ und 43 Euro pro m². Im Geschäftsjahr 2021 veräußerte die BP Heiligenkreuz ein Grundstück mit Gebäude um rund 3,08 Mio. Euro. Die fünf überprüften Kaufverträge der BP Heiligenkreuz enthielten weder eine Bauverpflichtung noch ein Wiederkaufsrecht. Bei drei dieser Stichproben handelte es sich jeweils um die Erweiterung bereits ansässiger Betriebe. Bei den anderen beiden Stichproben war dies nicht der Fall. Die BP Heiligenkreuz führte hierzu aus, dass sie "*allerhöchster Wahrscheinlichkeit*" nach bei einem Grundstück aufgrund des fehlenden direkten Anschlusses an die Infrastruktur des Businessparks auf eine Bauverpflichtung bzw. ein Wiederkaufsrecht verzichtete. Bei dem anderen Grundstück führte sie dies auf einen wahrscheinlichen direkten Zusammenhang des Verkaufs „mit dem Bau der ‚Filiale‘ nach positiver Baugenehmigung“ zurück.

Die Stichprobe zeigte, dass bei zwei Kaufverträgen der jeweils vereinbarte Kaufpreis den von der Generalversammlung festgesetzten Mindestverkaufspreis unterschritt. In einem Fall begründete die BP Heiligenkreuz diese Unterschreitung mit der exponierten Lage des Grundstückes zwischen einem Gleiskörper und der Staatsgrenze zu Ungarn. In einem anderen Fall lag die Begründung in einem Optionsvertrag aus dem Jahr 2015.

⁸⁷ Für käuferseitig bezahlte Grabungsarbeiten für Strom- und Lichtwellenleiteranbindung und kleinere Baumeisterarbeiten, welche grundsätzlich von der LVA zu leisten gewesen wären.

⁸⁸ Die Generalversammlung legte diesen erst im November 2023 für das Geschäftsjahr 2024 fest.

⁸⁹ Die Begründung für diesen Preis lag in einem Optionsvertrag aus dem Jahr 2003 in Zusammenhang mit einem Baurecht.

Die **BP Mittelburgenland** schloss zwei Kaufverträge ab. Die Verkaufspreise lagen bei 65 Euro pro m² und unterschritten den Mindestverkaufspreis.⁹⁰ Beim überprüften Kaufvertrag handelte es sich um den Verkauf an ein bekanntes Unternehmen. Laut BP Mittelburgenland war dessen Ansiedlung wichtig, um den Standort für weitere Unternehmen attraktiver zu machen. Mit diesen sollte daher ein höherer Verkaufspreis vereinbart werden, um den günstigen Verkaufspreis auszugleichen. Der Kaufvertrag sah eine Bauverpflichtung samt Wiederkaufsrecht vor.

Die **BP S7** schloss im überprüften Zeitraum einen Kaufvertrag ab. Der Verkaufspreis lag bei 90 Euro pro m² und somit über dem Mindestverkaufspreis.⁹¹ Käuferin war die LIB-Landesimmobilien Burgenland GmbH⁹² und somit eine Tochtergesellschaft des Landes Burgenland. Der Kaufvertrag sah eine Bauverpflichtung samt Wiederkaufsrecht vor.

40.2 Zu (1) und (2) Der BLRH sah die Vereinbarung von Bauverpflichtungen und Wiederkaufsrechten in den Kaufverträgen als zweckmäßig an.

Der BLRH wies jedoch kritisch darauf hin, dass bei allen fünf geprüften Kaufverträgen der BP Heiligenkreuz weder eine Bauverpflichtung noch ein Wiederkaufsrecht enthalten war. In drei Fällen war dies für den BLRH aufgrund der Erweiterung bereits ansässiger Betriebe nachvollziehbar. Für die anderen beiden Verträge führte die BP Heiligenkreuz dies auf einen fehlenden direkten Anschluss an die Infrastruktur des Businessparks bzw. einen direkten Zusammenhang des Verkaufs mit dem Bau einer „Filiale“ nach positiver Baugenehmigung zurück. Der BLRH sah darin jedoch keine hinreichende Begründung dafür, um auf die Vereinbarung einer Bauverpflichtung bzw. eines Wiederkaufsrechts zu verzichten.

Der BLRH empfahl der BP Heiligenkreuz, grundsätzlich in allen Kaufverträgen eine Bauverpflichtung bzw. ein Wiederkaufsrecht zu vereinbaren.

40.3 Die BP Heiligenkreuz gab bekannt, dass zukünftig in allen Kaufverträgen eine Bauverpflichtung bzw. ein Wiederkaufsrecht vereinbart werde.

⁹⁰ Hierbei war der Verhandlungsspielraum der Geschäftsführung bereits berücksichtigt. (siehe TZ 17.1)

⁹¹ Dieser galt ab Jänner 2024. Der Kaufvertrag wurde Mitte 2023 abgeschlossen.

⁹² FN 134197z.

Wirtschaftliche Verhältnisse

Überblick Jahresabschlüsse

- 41.1** (1) Das Geschäftsjahr der Businessparkgesellschaften entsprach dem Kalenderjahr. Mitarbeiter:innen der Finanzabteilung der Landesholding führten die Buchhaltung durch. Die Erstellung der Jahresabschlüsse erfolgte in Zusammenarbeit mit zwei Steuerberatungskanzleien. Die Gesellschaften waren Mitglieder der Steuergruppe Landesholding.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick der wirtschaftlichen Situation der BP Gesellschaften im überprüften Zeitraum:

Tabelle 27: Wirtschaftliche Verhältnisse Gesamt

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Veränderung 2017/2023
	[Tausend Euro]							[%]
Umsatzerlöse	9.056	5.953	5.144	1.552	17.874	14.589	6.375	-29,6
Sonstige Erträge	1.741	2.653	669	312	1.718	1.634	1.859	6,8
Jahresergebnis	4.559	4.262	2.296	291	7.506	6.506	1.757	-61,5
Gewinnausschüttung	-	3.000	3.600	2.500	3.000	4.500	3.450	-
Grundstücke und Bauten	32.393	28.768	27.637	28.229	17.062	30.774	38.793	19,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	37.495	37.173	34.434	27.570	37.903	25.060	25.524	-31,9
Guthaben bei Kreditinstituten	9.180	4.654	3.877	5.481	10.278	21.851	12.388	34,9
Stammkapital	2.644	2.644	2.644	2.644	2.944	2.979	2.979	12,7
Eigenkapital	27.363	28.625	27.321	25.112	29.918	32.029	30.568	11,7
Eigenkapitalquote	34,0%	39,9%	40,7%	40,1%	45,1%	40,7%	39,4%	-
Investitionszuschüsse	10.805	9.026	8.710	8.832	6.715	5.690	4.680	-56,7
Verbindlichkeiten	42.112	33.832	30.815	28.393	29.392	40.636	42.104	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.987	32.467	29.978	28.149	25.327	37.192	39.817	-0,4
Bilanzsumme	80.393	71.804	67.093	62.558	66.350	78.661	77.535	-3,6
Anzahl der Gesellschaften	4	4	4	4	6	7	7	75,0

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

Die Anzahl der Businessparks stieg von vier im Geschäftsjahr 2017 auf sieben im Geschäftsjahr 2023. Die BP Heiligenkreuz erfasste die Erlöse aus Grundstücksverkäufen als sonstige Erträge, die anderen Businessparks als Umsatzerlös. Das zusammengerechnete Jahresergebnis betrug zwischen rund 290.900 Euro und rund 7,51 Mio. Euro.

Die Bilanzposition Grundstücke stieg um rund 20 Prozent von rund 32,39 Mio. Euro am 31.12.2017 auf rund 38,79 Mio. Euro am 31.12.2023. Das Eigenkapital stieg von rund 27,36 Mio. Euro auf rund 30,57 Mio. Euro. Die Investitionszuschüsse stammten von Gemeinden und im Fall der BP Heiligenkreuz zudem von EU, Bund und Land Burgenland. Sie waren anteilig beim Verkauf der Grundstücke aufzulösen. Zusammengerechnet reduzierte sich diese Bilanzposition vom 31.12.2017 um rund 57 Prozent auf rund 4,68 Mio. Euro am 31.12.2023. Die Bilanzsumme betrug zum Stichtag 31.12.2023 rund 77,54 Mio. Euro.

(2) Die Businessparks finanzierten sich neben Eigenkapital und Investitionszuschüssen über Kredite. Das Land Burgenland besicherte die Kredite.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die bestehenden Kreditverhältnisse der Businessparks zum 31.12.2023:

Tabelle 28: Übersicht Kredite

Businesspark	Höhe	Laufzeit	Rückzahlung	Verzinsung	Sicherheit	Saldo zum 31.12.2023
WBN Müllendorf S7 Mittelburgenland LVA	25,00 Mio. Euro, revolving ausnutzbar	Bis 31.12.2030	Endfällig, jederzeitige Rückführung möglich	Variabel 3-Monats-Euribor mit Aufschlag 0,75 % p.a.	Garantie Land Burgenland	12,91 Mio. Euro
WBN	10,00 Mio. Euro, revolving ausnutzbar	Bis 31.01.2031	Endfällig, jederzeitige Rückführung möglich	Variabel 3-Monats-Euribor mit Aufschlag 0,75 % p.a.	Garantie Land Burgenland	10,00 Mio. Euro
Heiligenkreuz	25,00 Mio. Euro, einmalig ausnutzbar	15 Jahre, Tilgungsbeginn 01.01.2016	Halbjährliche Pauschalraten	Variabel 6-Monats-Euribor mit Aufschlag 0,75 % p.a.	Unwiderrufliche Verpflichtungserklärung Land Burgenland („Annuitätenzuschuss“)	13,28 Mio. Euro
Müllendorf	5,00 Mio. Euro, einmalig ausnutzbar	15 Jahre, Tilgungsbeginn 30.06.2019	Vierteljährliche Pauschalraten	Fixzinssatz 1,55 % p.a.	Unwiderrufliche Verpflichtungserklärung Land Burgenland („Annuitätenzuschuss“)	3,63 Mio. Euro

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

Die Businessparks tilgten die endfälligen Kredite grundsätzlich bei Grundstücksverkäufen bzw. über die Zahlungen der Gemeinden. Der Saldo der durch die Landesgarantie besicherten Kredite betrug zum 31.12.2023 rund 22,91 Mio. Euro.⁹³ Der Saldo der durch die Verpflichtungserklärung besicherten Kredite betrug zum 31.12.2023 rund 16,91 Mio. Euro.

Zur Rückzahlung der Kredite der BP Heiligenkreuz und der BP Müllendorf vgl. TZ 44.1, 44.2, TZ 45.1 und 45.2.

(3) Die Businessparks unterlagen aufgrund ihrer Größe nicht der Verpflichtung zur Durchführung einer Abschlussprüfung gemäß § 268 UGB.⁹⁴ Nur die BP Mittelburgenland und die BP Nickelsdorf legten in ihren Gesellschaftsverträgen fest, dass ihr Jahresabschluss von einer/m Wirtschaftstreuhand:in zu prüfen war.

Für die Geschäftsjahre 2021 und 2023 der BP Mittelburgenland erteilte der Wirtschaftsprüfer einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Für das Geschäftsjahr 2022 führte der Wirtschaftsprüfer eine prüferische Durchsicht durch.⁹⁵

Der Wirtschaftsprüfer übte für das Geschäftsjahr 2023 die Redepflicht gegenüber der Geschäftsführung der BP Mittelburgenland aus, weil der Jahresabschluss die URG⁹⁶-Kennzahlen unter- bzw. überschritt.⁹⁷ Somit waren die formellen Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs gegeben. Aufgrund des vorgelegten Budgets ging der Wirtschaftsprüfer davon aus, dass sich die Eigenkapitalquote verbessern und die Schuldentilgungsdauer reduzieren werde.

Die BP Nickelsdorf ließ ihre Jahresabschlüsse trotz gesellschaftsvertraglicher Verpflichtung bis zum Ende der Sachverhaltserhebung nicht von einer/m Wirtschaftstreuhand:in prüfen.

(4) Die Buchführung hatte den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung zu entsprechen. Die Buchhaltung musste vollständig, richtig, zeitgerecht und geordnet vorgenommen werden. Jeder Buchung war ein Beleg zugrunde zu legen, der fortlaufend zu nummerieren war. Ein Beleg war das Bindeglied zwischen dem Geschäftsvorfall und der Verbuchung. Das Buchhaltungsprogramm der Businessparks ließ eine mehrfache Verwendung von Belegnummern zu.⁹⁸

⁹³ Für die Bereitstellung der Haftung verrechnete das Land Burgenland ein Haftungsentgelt.

⁹⁴ dRGBI. S 219/1897 idgF.

⁹⁵ Der Wirtschaftsprüfer kam zum Ergebnis, dass keine Sachverhalte bekannt waren, dass der Jahresabschluss kein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage sowie der Ertragslage vermittelte.

⁹⁶ Unternehmensreorganisationsgesetz BGBl. I Nr. 114/1997 idgF.

⁹⁷ Diese waren laut Unternehmensreorganisationsgesetz: Eigenmittelquote weniger als 8 Prozent und fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre.

⁹⁸ Dies betraf die WBN, die LVA, BP S7, BP Mittelburgenland, BP Heiligenkreuz und BP Müllendorf. Beispielsweise verwendete die BP S7 die Belegnummer „ER 1“ (Eingangsbuchrechnung 1) für drei verschiedene Geschäftsvorfälle in einem Geschäftsjahr, welche in keinem Zusammenhang standen.

Belege waren weiters in Belegkreise zu ordnen. Belegkreise dienen der systematischen Organisation von Belegen. Dies sollte die Zuordnung und Nachverfolgung der Belege erleichtern. Die LVA verwendete denselben Belegkreis „BK“ für drei verschiedene Bankkonten.⁹⁹

(5) Sechs der sieben Businessparks wiesen die Grundstücke und Bauten, welche zum Verkauf bestimmt waren, im Umlaufvermögen aus. Die BP Heiligenkreuz wies die Grundstücke und Bauten, welche zum Verkauf bestimmt waren, im Anlagevermögen aus.

Der Ausweis der Grundstücke und Bauten hatte Folgen für die Bewertung. Umlaufvermögen unterlag im Gegensatz zu Sachanlagevermögen keiner jährlichen Abschreibung über die Nutzungsdauer.¹⁰⁰ Für das Umlaufvermögen galt das strenge Niederstwertprinzip. Gegenstände des Umlaufvermögens waren auf den niedrigeren Marktpreis am Abschlussstichtag abzuschreiben. Die Buchwerte der Grundstücke im Umlaufvermögen ermittelten sich über Durchschnittssätze zum Stichtag.

(6) Die Verkaufsverträge der Businessparks regelten den Übergang des Risikos der Grundstücke. Der Zeitpunkt der Umsatzrealisierung in der GuV hing vom Übergang der Chancen und Risiken auf die/den Käufer:in ab. Ab diesem Zeitpunkt traf die Gefahr des zufälligen Untergangs die/den Käufer:in.¹⁰¹ Die Verkaufsverträge bestimmten diesen teilweise mit Eingang des Gesamtkaufpreises auf dem Treuhandkonto. In zumindest zwei Fällen wurde der Erlös vor dem Eingang am Treuhandkonto und damit im falschen Geschäftsjahr erfasst. Die LVA erfasste einen Verkaufserlös von rund 0,57 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2017 anstelle 2018. Die WBN erfasste einen Verkaufserlös von rund 3,17 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2018 anstelle 2019. Somit waren die Jahresergebnisse und das Eigenkapital in den betreffenden Geschäftsjahren falsch.

(7) Für die Erfassung eines Vermögensgegenstandes in der Bilanz war der Übergang der wirtschaftlichen Verfügungsmacht maßgeblich. Die LVA erfasste Rechnungen für Lieferungen und Leistungen in zumindest fünf Fällen nicht in jenem Geschäftsjahr, in welchem der Übergang erfolgte, sondern im darauffolgenden Geschäftsjahr.¹⁰²

⁹⁹ Somit existierte beispielsweise ein Beleg „BK1“ dreimal.

¹⁰⁰ Eine jährliche Abschreibung betraf die Bauten, nicht die Grundstücke selbst.

¹⁰¹ Vgl. AFRAC-Stellungnahme 32 Umsatzrealisierung.

¹⁰² Zum Beispiel war der Leistungszeitraum zur Verlegung einer Straßenbeleuchtung von November bis Dezember 2021, die Verbuchung erfolgte im Jänner 2022.

41.2 Zu (1) bis (7) Der BLRH wies darauf hin, dass sechs von sieben Businessparks keine (freiwillige) Abschlussprüfung ihrer Jahresabschlüsse durchführen ließen. Der BLRH kritisierte die BP Nickelsdorf, dass diese trotz gesellschaftsvertraglicher Verpflichtung ihre Jahresabschlüsse nicht durch eine/n Wirtschaftstreuhänder:in prüfen ließ.

Die zusammengerechnete Bilanzsumme aller Businessparks betrug rund 77,54 Mio. Euro zum Stichtag 31.12.2023. In Anbetracht dieses Betrags und der vom BLRH festgestellten Mängel sah der BLRH die Notwendigkeit der Durchführung einer freiwilligen Abschlussprüfung für sämtliche Businessparkgesellschaften.

Der BLRH empfahl der Wirtschaftsagentur, sämtliche Businessparks einer freiwilligen Abschlussprüfung zu unterziehen. Dies galt insbesondere für die BP Nickelsdorf, deren Gesellschaftsvertrag die Prüfung des Jahresabschlusses durch eine/n Wirtschaftstreuhänder:in vorsah.

Zu (4) Die Zuordnung von Geschäftsfällen zu Belegen und deren Organisation in Belegkreise waren die Grundlage einer nachvollziehbaren Buchhaltung. Der BLRH kritisierte, dass die WBN, LVA, BP S7, BP Mittelburgenland, BP Heiligenkreuz und BP Müllendorf einzelne Belegnummern mehrfach für verschiedene Geschäftsfälle verwendeten.

Der BLRH kritisierte weiters, dass die LVA denselben Belegkreis „Bankkonto“ für drei verschiedene Bankkonten verwendete. Somit war keine eindeutige Zuordnung von Belegnummer und Geschäftsfall möglich.

Der BLRH empfahl der WBN, LVA, BP S7, BP Mittelburgenland, BP Heiligenkreuz und BP Müllendorf, eine Belegnummer nur für einen Geschäftsfall zu verwenden.

Weiters empfahl der BLRH der LVA, für jedes Bankkonto einen eigenen Belegkreis zu führen.

Zu (5) Der BLRH kritisierte, dass der Ausweis und die Bewertung der Grundstücke in den Bilanzen nicht einheitlich erfolgten. Sechs der sieben Businessparks wiesen die Grundstücke und Bauten, welche zum Verkauf bestimmt waren, im Umlaufvermögen aus. Die BP Heiligenkreuz wies diese Grundstücke und Bauten im Anlagevermögen aus.

Der BLRH empfahl der Wirtschaftsagentur, den Ausweis und die Bewertung der Grundstücke und Bauten in den Bilanzen der Businessparks zu vereinheitlichen.

Zu (6) Der BLRH hielt fest, dass der Zeitpunkt der Umsatzrealisierung von der Vertragsgestaltung abhing. Ein Teil der Verkaufsverträge bestimmte den Zeitpunkt des Bankeingangs am Treuhandkonto als Risikoübergang.

Der BLRH kritisierte, dass in zumindest zwei Fällen die LVA bzw. die WBN den Umsatz vor dem Eingang am Treuhandkonto und damit im falschen Geschäftsjahr erfassten.

Der BLRH empfahl der WBN und der LVA, den Umsatz im Jahresabschluss erst dann zu realisieren, wenn Chancen und Risiken aus dem Verkauf übergegangen sind.

Zu (7) Ein Vermögensgegenstand war dann in der Bilanz zu erfassen, wenn die wirtschaftliche Verfügungsmacht übergang. Der BLRH kritisierte, dass die LVA Rechnungen für Lieferungen und Leistungen eines Geschäftsjahres in zumindest fünf Fällen nicht im Jahr des Übergangs, sondern im darauffolgenden Geschäftsjahr als Vermögensgegenstand erfasste.

Der BLRH empfahl der LVA, Rechnungen für Lieferungen und Leistungen in jenem Geschäftsjahr als Vermögensgegenstand zu erfassen, in welchem die wirtschaftliche Verfügungsmacht übergeht.

41.3 Zu (1) bis (7) Die Wirtschaftsagentur verwies auf die gültigen Konzernrichtlinien der Landesholding Burgenland, welche im Rahmen der Bilanzierung und Abschlussprüfung zur Anwendung kämen. Hinsichtlich der BP Nickelsdorf merkte die Wirtschaftsagentur an, dass die Gesellschaft im überprüften Zeitraum nur einen untergeordneten wirtschaftlichen Umfang aufweise und daher im Sinne der Sparsamkeit auf eine Abschlussprüfung verzichtet worden sei.

Zu (4) Hierzu gab die Wirtschaftsagentur bekannt, dass die laufende Buchhaltung im Rahmen der Shared Services durch die Landesholding Burgenland abgewickelt werde. Die Empfehlungen des BLRH wären bereits im Zuge der Prüfungshandlungen durch die Buchhaltung der Landesholding Burgenland aufgenommen und würden zukünftig umgesetzt werden.

Zu (5) Die Wirtschaftsagentur hielt dazu fest, dass es nur bei einer Businessparkgesellschaft zu einem abweichenden Ausweis der Grundstücke gekommen sei. Die Empfehlung des BLRH sei bereits im Zuge der Bilanzerstellung für das Jahr 2024 aufgegriffen worden und die Grundstücke einheitlich im Umlaufvermögen dargestellt worden.

Zu (6) Die WBN und LVA hielten dazu fest, dass der Umsatz mit der Rechnungslegung buchhalterisch erfasst werde. Die Verkaufsverträge würden dazu eindeutig regeln, dass der Kaufpreis nach Rechtskraft des Kaufvertrages zur Zahlung fällig werde und dem Käufer dazu eine ordnungsgemäße Rechnung auszustellen sei. Mit Rechnungslegung beginne weiters der Fristenlauf für die Entrichtung oder Überrechnung der Umsatzsteuer zum 15. des übernächsten Monats zu laufen. All diese Vorgänge seien buchhalterisch zu erfassen, um die Umsatzsteuervoranmeldungen korrekt erfassen und abwickeln zu können. Aus Sicht der WBN und LVA wären daher die Umsätze im Jahresabschluss entsprechend den gesetzlichen Vorschriften korrekt erfasst worden. Eine mit Juni 2024 abgeschlossene Außenprüfung gemäß § 150 BAO durch das Finanzamt für Großbetriebe für den Zeitraum 2016 bis 2019 habe keine Feststellungen ergeben, die zu einer Änderung der ergangenen Bescheide geführt hätten.

Zu (7) Die LVA hielt dazu fest, dass die sehr engen Zeitvorgaben der Bilanzerstellung der Tochtergesellschaften in der Landesholding Burgenland zur Verbuchung im Folgejahr und nicht in jenem der Leistungserstellung geführt hätten. Die LVA werde aber zukünftig dafür sorgen, dass zumindest eine bilanzielle Rückstellung in der voraussichtlichen Höhe der Lieferungen und Leistungen im Jahresabschluss gebildet werde, um die Bilanzwahrheit zu verbessern.

41.4 Zu (1) bis (7) In Anbetracht der Größe der Unternehmen und der festgestellten Mängel bzw. der erhöhten Sorgfaltspflicht beim Umgang mit öffentlichen Geldern bekräftigte der BLRH seine Empfehlung, sämtliche Businessparkgesellschaften einer freiwilligen Abschlussprüfung zu unterziehen.

Ebenso hielt er fest, dass die im überprüften Zeitraum gültigen Konzernrichtlinien keine Aussagen dazu enthielten, wann eine Gesellschaft sich einer freiwilligen Abschlussprüfung zu unterziehen hatte. In Bezug auf die BP Nickelsdorf merkte er an, dass die Prüfung des Jahresabschlusses eine im Gesellschaftsvertrag festgelegte Verpflichtung war. Sparsamkeitserwägungen konnten dem nicht entgegenstehen.

Zu (6) Der BLRH konnte den Ausführungen der LVA und der WBN nicht folgen. Die Umsatzrealisierung im UGB richtete sich nach dem Zeitpunkt des Risikoübergangs. Dieser war in den Kaufverträgen individuell vereinbart.

Im Falle der LVA wurde der Kaufvertrag im Dezember 2017 von der LVA und der Käuferin unterzeichnet. Der Kaufvertrag enthielt die Regelung, dass die Übergabe und Übernahme des Grundstücks in den Besitz der Käuferin mit Einlangen des gesamten Nettokaufpreises auf dem Treuhandkonto erfolge. Erst ab diesem Zeitpunkt gehe Gefahr und Zufall, Vorteil und Nutzung auf die Käuferin über. Der Kaufpreis war in zwei Raten im Geschäftsjahr 2018 zu leisten. Die Käuferin überwies die zweite Rate Ende Juni 2018. Die Umsatzrealisierung im UGB richtete sich nach dem Zeitpunkt des Risikoübergangs, welcher hier aufgrund des Kaufvertrags der Zahlungseingang am Treuhandkonto war. Erst zu diesem Zeitpunkt – im Juni 2018 – hätte der Umsatz realisiert werden dürfen.

Im Falle der WBN wurde der Kaufvertrag im Dezember 2018 von der WBN und der Käuferin unterzeichnet. Der Kaufvertrag enthielt ebenso die Regelung, dass die Übergabe und Übernahme des Grundstücks in den Besitz der Käuferin mit Einlangen des Nettokaufpreises auf dem Treuhandkonto erfolge. Erst ab diesem Zeitpunkt gehe Gefahr und Zufall, Vorteil und Nutzung auf die Käuferin über. Der Kaufpreis war binnen zehn Tagen ab Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages zu leisten. Die Käuferin überwies die zweite Rate Ende August 2019. Die Umsatzrealisierung im UGB richtete sich nach dem Zeitpunkt des Risikoübergangs, welcher auch hier aufgrund des Kaufvertrags der Zahlungseingang am Treuhandkonto war. Daher hätte der Umsatz erst im Geschäftsjahr 2019 realisiert werden dürfen.

WBN

42.1 (1) Die nachfolgende Tabelle zeigt die wirtschaftliche Entwicklung der WBN im überprüften Zeitraum:

Tabelle 29: Wirtschaftliche Verhältnisse WBN

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Veränderung 2017/2023
	[Tausend Euro]							[%]
Umsatzerlöse	7.709	5.195	3.633	654	10.497	529	2.132	-72,3
Sonstige Erträge	182	244	76	18	77	57	210	15,2
Jahresergebnis	4.134	2.876	1.874	222	4.278	-11	656	-84,1
Gewinnausschüttung	-	2.000	1.600	1.500	2.000	1.500	-	-
Grundstücke und Bauten im Umlaufvermögen	7.906	6.966	6.680	7.455	2.533	15.529	21.606	>100,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.052	4.835	6.268	1.799	12.234	848	2.066	-59,1
Guthaben bei Kreditinstituten	6.962	2.497	1.326	3.374	2.913	6.974	1.322	-81,0
Stammkapital	2.184	2.184	2.184	2.184	2.184	2.184	2.184	0,0
Eigenkapital	11.232	12.107	12.381	11.103	13.381	11.870	12.525	11,5
Eigenkapitalquote	56,2%	84,3%	86,2%	86,5%	74,9%	50,5%	49,8%	-
Investitionszuschüsse	987	801	1.027	1.224	894	843	1.061	7,5
Verbindlichkeiten	7.756	1.442	923	501	3.538	10.748	11.535	48,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.764	330	266	359	663	10.510	10.297	78,6
Bilanzsumme	19.981	14.356	14.367	12.837	17.860	23.513	25.129	25,8

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

(2) Der Gesellschaftsvertrag der WBN sah zwei Rechnungskreise mit getrennt geführten GuV und Bilanzen vor. Die Zuteilung des Gewinns und des Liquidationserlöses an die Gemeinden Kittsee und Parndorf erfolgte nicht nach dem Beteiligungsverhältnis, sondern nach in den Rechnungskreisen getrennt ermittelten Ergebnissen. Die Kosten der Verwaltung und sonstige Gemeinkosten verteilten sich im Verhältnis zwei Teile Parndorf und ein Teil Kittsee.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Umsatzerlöse und Jahresergebnisse der WBN getrennt nach Rechnungskreisen:

Tabelle 30: Umsatzerlöse und Jahresergebnisse nach Rechnungskreisen

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Gesamt	Anteil
	[Tausend Euro]								[%]
Umsatzerlös									
Rechnungskreis Kittsee	2.637	4	2.147	48	9.743	476	47	15.101	49,8
Rechnungskreis Parndorf	5.071	5.191	1.486	606	754	53	2.085	15.247	50,2
Gesamt	7.709	5.195	3.633	654	10.497	529	2.132	30.348	100,0
Jahresergebnis									
Rechnungskreis Kittsee	1.695	-114	1.126	-48	3.986	245	-7	6.882	49,1
Rechnungskreis Parndorf	2.440	2.990	748	269	291	-256	663	7.146	50,9
Gesamt	4.134	2.876	1.874	222	4.278	-11	656	14.028	100,0

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

Der Umsatzerlös lag im überprüften Zeitraum zwischen rund 0,53 Mio. Euro und rund 10,50 Mio. Euro und verteilte sich gleichmäßig auf die beiden Rechnungskreise. Das Jahresergebnis betrug zwischen rund -10.900 Euro und rund 4,28 Mio. Euro.

(3) Nachfolgende Tabelle zeigt die im Umlaufvermögen ausgewiesene Bilanzposition Grundstücke und Bauten nach Rechnungskreis:

Tabelle 31: Grundstücke und Bauten nach Rechnungskreisen

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Veränderung 2017/2023
	[Tausend Euro]							[%]
Rechnungskreis Kittsee	4.404	4.671	4.594	5.465	787	710	4.443	0,9
Rechnungskreis Parndorf	3.502	2.295	2.086	1.990	1.746	14.820	17.162	>100,0
Gesamt	7.906	6.966	6.680	7.455	2.533	15.529	21.606	>100,0

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

Die Bilanzposition im Rechnungskreis Kittsee reduzierte sich bis zum Geschäftsjahr 2022 aufgrund von Verkäufen. Im Jahr 2023 stieg die Bilanzposition aufgrund des Baus einer Straße mit Kanal und des Kaufes von Erweiterungsflächen.

Der Rückgang der Bilanzposition Grundstücke im Rechnungskreis Parndorf begründete sich ebenso durch Verkäufe. Der Anstieg ab dem Geschäftsjahr 2022 stammt aus dem Kauf von Erweiterungsflächen und dem Rückkauf eines Grundstücks.

Zum Stichtag 31.12.2023 verfügte die WBN in Kittsee über 10.728 m² an verwertbaren Grundstücken, in Parndorf über 37.120 m².

(4) Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Eigenkapitals je Rechnungskreis:

Tabelle 32: Eigenkapital nach Rechnungskreisen

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Veränderung 2017/2023
	[Tausend Euro]							[%]
Rechnungskreis Kittsee	-7.961	-8.075	-6.950	-6.997	-3.011	-2.766	-2.773	65,2
Rechnungskreis Parndorf	19.192	20.182	19.331	18.100	16.391	14.635	15.299	-20,3
Gesamt	11.232	12.107	12.381	11.103	13.381	11.870	12.525	11,5

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

Das Eigenkapital der WBN stieg um rund 12 Prozent auf rund 12,53 Mio. Euro. Der Rechnungskreis Kittsee wies im überprüften Zeitraum ein negatives Eigenkapital zwischen rund -8,08 Mio. Euro und rund -2,77 Mio. Euro auf. Daher erfolgte im überprüften Zeitraum keine Gewinnausschüttung an die Gemeinde Kittsee.

(5) Die WBN finanzierte sich unter anderem über Kredite, die über eine Haftung des Landes Burgenland besichert waren.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Kreditfinanzierung je Rechnungskreis:

Tabelle 33: Kredite nach Rechnungskreisen

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Veränderung 2017/2023
	[Tausend Euro]							[%]
Rechnungskreis Kittsee	5.764	330	266	359	663	510	297	-94,9
Rechnungskreis Parndorf	0	0	0	0	0	10.000	10.000	-
Gesamt	5.764	330	266	359	663	10.510	10.297	78,6

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

Die WBN tilgte den Großteil des Kredits im Rechnungskreis Kittsee im Geschäftsjahr 2018. Zum 31.12.2023 betrug der aushaftende Kredit rund 296.600 Euro. Dies entsprach den ausständigen Investitionszuschüssen der Gemeinde Kittsee aus dem Kooperationsvertrag.

Die Finanzierung der Grundstückskäufe im Rechnungskreis Parndorf erfolgte durch Neuaufnahme eines endfälligen Kredits, welcher zu 100 Prozent durch eine Haftung des Landes Burgenland besichert war. Zum Kauf der Grundstücke vgl. TZ 28.1 und TZ 28.2.

Der Rechnungskreis Parndorf gewährte dem Rechnungskreis Kittsee einen internen Kredit. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des internen Kredits:

Tabelle 34: Interner Kredit Rechnungskreis Parndorf an Kittsee

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Veränderung 2017/2023
	[Tausend Euro]							[%]
Rechnungskreis Kittsee	12.000	15.500	14.000	14.000	14.000	5.000	7.000	-41,7

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

Zum Stichtag 31.12.2023 betrug der Kredit 7,00 Mio. Euro. Der Kredit wurde nicht verzinst.

(6) Die Kooperationsverträge zwischen der WBN und der Gemeinde Kittsee bzw. der WBN und der Gemeinde Parndorf regelten unter anderem die Aufteilung der Infrastrukturkosten. Dafür hatten die Gemeinden Investitionszuschüsse zu leisten. (vgl. TZ 23.1)

Die WBN buchte die Investitionszuschüsse als Forderung gegenüber der Gemeinde Kittsee ein. Zum Stichtag 31.12.2023 betrug die Forderung gegenüber der Gemeinde Kittsee rund 296.600 Euro.

Aus der Vereinbarung mit der Gemeinde Parndorf bestand im überprüften Zeitraum keine Forderung der WBN.

Die WBN löste die Investitionszuschüsse anteilig beim Verkauf eines Grundstücks über die GuV auf. Die Investitionszuschüsse im Rechnungskreis Kittsee betragen zum 31.12.2023 rund 0,99 Mio. Euro, jene im Rechnungskreis Parndorf rund 72.000 Euro.

42.2 Zu (2) und (5) Der BLRH hielt fest, dass die Zuteilung des Gewinns und des Liquidationserlöses an die Gemeinden Kittsee und Parndorf nach im Rechnungskreis getrennt ermittelten Ergebnissen erfolgte.

Der Rechnungskreis Parndorf gewährte dem Rechnungskreis Kittsee einen internen Kredit. Zum Stichtag 31.12.2023 betrug der Kredit 7,00 Mio. Euro und die WBN in Kittsee verfügte über 10.728 m² an verwertbaren Grundstücken.

Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass eine Kreditrückführung des internen Kredits aufgrund der Größe der verwertbaren Grundstücke und des zu erwartenden Verkaufspreises nicht möglich war. Eine Rückführung wäre daher nur möglich, wenn es zu einer Erweiterung des Betriebsgebiets Kittsee käme. Der Kauf von Erweiterungsgrundstücken und die Errichtung der Infrastruktur erforderte zudem weitere Finanzierungen.

In diesem Zusammenhang verweist der BLRH auf seine Kritik und Empfehlungen zur Notwendigkeit der Erstellung einer Strategie für Businessparks (vgl. TZ 6.1 und 6.2).

LVA

43.1 Die nachfolgende Tabelle zeigt die wirtschaftliche Entwicklung der LVA im überprüften Zeitraum:

Tabelle 35: Wirtschaftliche Verhältnisse LVA

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Veränderung 2017/2023
	[Tausend Euro]							[%]
Umsatzerlöse	559	6	800	22	3.540	12.514	209	-62,5
Sonstige Erträge	38	-	40	0	197	884	58	54,8
Jahresergebnis	191	-204	333	-178	1.878	5.980	30	-84,2
Gewinnausschüttung	-	-	-	-	-	-	2.200	-
Grundstücke und Bauten im Umlaufvermögen	6.754	6.798	6.597	6.607	5.680	762	636	-90,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.091	2.246	2.187	1.790	3.850	3.624	865	-72,0
Guthaben bei Kreditinstituten	-	-	-	-	-	10.063	7.455	-
Stammkapital	350	350	350	350	350	350	350	0,0
Eigenkapital	2.742	2.538	2.871	2.694	4.571	10.551	8.381	>100,0
Eigenkapitalquote	27,0%	27,2%	31,7%	30,7%	46,5%	71,8%	91,6%	-
Investitionszuschüsse	1.171	1.195	1.155	1.155	958	202	156	-86,7
Verbindlichkeiten	6.242	5.581	5.031	4.909	4.263	3.915	614	-90,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.195	5.557	4.902	4.886	3.377	1.069	543	-91,2
Bilanzsumme	10.157	9.317	9.060	8.760	9.835	14.704	9.154	-9,9

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

Der Umsatzerlös lag im überprüften Zeitraum zwischen rund 6.000 Euro und rund 12,51 Mio. Euro und stammte zum Großteil aus dem Verkauf von Grundstücken. In den Geschäftsjahren 2018 und 2020 gab es keine Grundstücksverkäufe. Das Jahresergebnis betrug zwischen rund -203.900 Euro und rund 5,98 Mio. Euro.

Die Grundstücke wies die LVA im Umlaufvermögen aus. Die Bilanzposition reduzierte sich aufgrund von Verkäufen von rund 6,75 Mio. Euro zum 31.12.2017 auf rund 0,64 Mio. Euro zum 31.12.2023.

Die LVA finanzierte sich über einen Bankkredit, der über eine Garantie des Landes Burgenland besichert war. Die Gemeinde Neusiedl am See war kein Gesellschafter der LVA.

Den Ausbau des Betriebsgebiets finanzierte die LVA zur Gänze vor. Dafür hatte die Gemeinde gemäß Kooperationsvertrag Investitionszuschüsse zu leisten. Die LVA buchte die Investitionszuschüsse als Forderung gegenüber der Gemeinde Neusiedl am See ein. Die sonstigen betrieblichen Erträge stammten aus der Auflösung von Investitionszuschüssen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Grundstücke. Zum Stichtag 31.12.2023 betrug die Forderung gegenüber der Gemeinde Neusiedl am See rund 0,54 Mio. Euro und die Investitionszuschüsse rund 155.700 Euro.

BP Heiligenkreuz

44.1 (1) Die nachfolgende Tabelle zeigt die wirtschaftliche Entwicklung der BP Heiligenkreuz im überprüften Zeitraum:

Tabelle 36: Wirtschaftliche Verhältnisse BP Heiligenkreuz

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Veränderung 2017/2023
	[Tausend Euro]							[%]
Umsatzerlöse	789	750	710	618	586	343	295	-62,6
Sonstige Erträge	1.521	2.409	553	294	1.444	673	1.591	4,6
Jahresergebnis	268	1.671	160	121	651	359	1.393	>100,0
Gewinnausschüttung	-	1.000	2.000	1.000	1.000	2.500	800	-
Grundstücke und Bauten im Anlagevermögen	13.120	10.388	9.744	9.542	5.383	4.986	3.816	-70,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	24.309	24.967	20.966	19.260	17.297	15.867	15.578	-35,9
Guthaben bei Kreditinstituten	1.833	1.860	2.423	1.839	4.489	2.206	1.666	-9,1
Stammkapital	75	75	75	75	75	75	75	0,0
Eigenkapital	8.389	9.060	7.220	6.341	5.992	3.852	4.445	-47,0
Eigenkapitalquote	20,9%	23,8%	21,3%	20,2%	21,6%	16,3%	20,6%	-
Investitionszuschüsse	8.647	7.031	6.528	6.453	4.863	4.512	3.463	-60,0
Verbindlichkeiten	23.075	21.694	19.956	18.345	16.727	15.049	13.500	-41,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.991	21.467	19.908	18.313	16.680	15.000	13.282	-42,2
Bilanzsumme	40.213	38.095	33.910	31.346	27.791	23.619	21.559	-46,4

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

Die sonstigen Erträge stammten größtenteils aus dem Verkauf von Grundstücken. Diese lagen im überprüften Zeitraum zwischen rund 294.200 Euro und rund 2,41 Mio. Euro.

Die Umsatzerlöse umfassten Mieterträge für ein Bürogebäude¹⁰³ und eine Teichanlage, Weiterverrechnungen für die Instandhaltung des Eisenbahngleises an ansässige Unternehmen oder Trink- und Abwassererlöse.¹⁰⁴ Den Umsatzerlösen standen entsprechende Aufwände für die Instandhaltung des Bahngleises, Trinkwasserbezug oder Abwasserentsorgung gegenüber. Die BP Heiligenkreuz war Eigentümerin des Bahngleises.

Das Jahresergebnis betrug zwischen rund 121.300 Euro und rund 1,67 Mio. Euro.

Die Investitionszuschüsse stammten aus der Förderung von Aufschließungsgrundstücken mit Mitteln von EU, Bund und Ländern. Diese löste die BP Heiligenkreuz anteilig beim Verkauf der Grundstücke über die sonstigen Erträge auf. Im überprüften Zeitraum löste die BP Heiligenkreuz rund 6,31 Mio. Euro an Investitionszuschuss über die sonstigen Erträge auf.

Im überprüften Zeitraum 2017 bis 2023 erfolgte kein Zugang zum Anlagevermögen.¹⁰⁵ Der Buchwert der Grundstücke entsprach dem Mindestverkaufspreis. Die BP Heiligenkreuz sah von einer Aktivierung von nachträglichen Anschaffungskosten ab, weil dies ansonsten zu Abschreibungsbedarf hätte führen können. Die Grundstückserwerbe buchte die BP Heiligenkreuz als Aufwand. Ab dem Geschäftsjahr 2022 verbuchte die BP Heiligenkreuz Ausgaben für die Erneuerung des Pumpwerks, eine Tauchmotorpumpe, Vermessungsarbeiten an den Grundstücken oder Bauarbeiten an der Teichanlage als Aufwand. In den Geschäftsjahren 2020 und 2023 hob die BP Heiligenkreuz die Mindestverkaufspreise an.

(2) Die BP Heiligenkreuz wies per 31.12.2013 Bilanzverluste in Höhe von rund 17,64 Mio. Euro aus. Die Gesellschaft nahm im Geschäftsjahr 2014 einen Kredit in Höhe von 25,00 Mio. Euro auf. Hierfür gab das Land Burgenland gegenüber der kreditgewährenden Bank eine „*unwiderrufliche Verpflichtungserklärung*“ ab. Darin verpflichtete sich das Land Burgenland gegenüber der Bank, „*dieses Darlehen hinsichtlich Kapital als auch hinsichtlich der Zinsen bis 1.7.2030 rückzuführen*“.

Tatsächlich überwies die BP Heiligenkreuz die Raten halbjährlich an die Bank. Die BP Heiligenkreuz forderte nach jeder Überweisung das Land Burgenland mittels Schreiben zum Ersatz der Rate auf. Nach Beschlussfassung der burgenländischen Landesregierung erhielt die BP Heiligenkreuz die jeweilige Rate vom Land Burgenland ersetzt. Der Zeitraum zwischen Zahlung der Rate durch den BP Heiligenkreuz und Ersatz der Rate lag zwischen 15 und 51 Tagen.

¹⁰³ Das Gebäude verkaufte die BP Heiligenkreuz im Geschäftsjahr 2021.

¹⁰⁴ Die BP Heiligenkreuz hatte das Recht auf Nutzung des Wassers und Einleitung der Abwässer.

¹⁰⁵ Mit geringfügigen Ausnahmen bei EDV.

Eine unwiderrufliche Verpflichtungserklärung oder sonstige Vereinbarung zwischen Land Burgenland und BP Heiligenkreuz lag nicht vor. Der Inhalt des Regierungsbeschlusses zur ursprünglichen Vereinbarung wurde an den BP Heiligenkreuz übermittelt.

Die BP Heiligenkreuz buchte eine Forderung in Höhe des Darlehens gegenüber dem Land Burgenland ein. Die „unwiderrufliche Verpflichtungserklärung“ wurde als Gesellschafterzuschuss behandelt und daher als Kapitalrücklage eingebucht. Im Geschäftsjahr 2017 löste die BP Heiligenkreuz die Kapitalrücklage erfolgswirksam auf.

44.2 Zu (1) Der BLRH stellte fest, dass im überprüften Zeitraum 2017 bis 2023 kein Zugang zum Anlagevermögen erfolgte.¹⁰⁶ Die BP Heiligenkreuz rechtfertigte dies mit einem ansonsten notwendigen Abschreibungsbedarf auf den Mindestverkaufspreis. In den Geschäftsjahren 2020 und 2023 hob die BP Heiligenkreuz die Mindestverkaufspreise an.

Der BLRH hinterfragte daher diesen Umstand. Ab dem Geschäftsjahr 2022 fielen Ausgaben an, wie zum Beispiel für den Umbau der Teichanlagen, welche zu einer Aktivierung hätten führen können. Mangels genauer Dokumentation auf den Rechnungen und des Wechsels in der Geschäftsführung konnte der BLRH den Sachverhalt nicht abschließend beurteilen.

Der BLRH wies darauf hin, dass aufgrund des höheren Mindestverkaufspreises Investitionen wieder in der Bilanz aktiviert werden könnten.

Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass die tatsächliche Kreditrückzahlung durch den BP Heiligenkreuz nicht der „unwiderruflichen Verpflichtungserklärung“ entsprach. Mit dieser verpflichtete sich das Land Burgenland gegenüber der Bank, „*dieses Darlehen hinsichtlich Kapital als auch hinsichtlich der Zinsen bis 1.7.2030 rückzuführen*“.

Tatsächlich bezahlte die BP Heiligenkreuz die Raten und das Land Burgenland ersetzte diese erst nach Aufforderung durch den BP Heiligenkreuz. Der BLRH kritisierte, dass die Modalitäten zum Ersatz der Kreditraten zwischen dem Land Burgenland und der BP Heiligenkreuz nicht schriftlich geregelt waren.

Der BLRH empfahl der BP Heiligenkreuz und dem Land Burgenland die Kreditrückzahlung entsprechend der „unwiderruflichen Verpflichtungserklärung“ vorzunehmen. Alternativ sollten die Modalitäten zum Ersatz der Kreditraten zwischen BP Heiligenkreuz und dem Land Burgenland schriftlich festgelegt werden.

¹⁰⁶ Mit geringfügigen Ausnahmen bei EDV.

Der BLRH wies zudem darauf hin, dass die BP Heiligenkreuz die mit der „unwiderruflichen Verpflichtungserklärung“ in Zusammenhang stehende Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2017 ergebniswirksam auflöste. Somit glich die BP Heiligenkreuz den Verlustvortrag im Geschäftsjahr 2018 aus, während die Kreditrückzahlung noch bis 01.07.2030 erfolgte. Damit erhöhte sich das Eigenkapital in der Landesholding um 25,00 Mio. Euro, während die Verpflichtung zur Rückzahlung beim Land Burgenland lag.

- 44.3** Zu (2) Die BP Heiligenkreuz hielt dazu fest, dass die Entscheidungen und Modalitäten aus dem Jahr 2014 stammen würden und in unveränderter Weise fortgesetzt würden, zumal es dazu keine Beanstandungen durch Steuerberater und Wirtschaftsprüfer gäbe. Die BP Heiligenkreuz werde mit dem Land Burgenland Gespräche führen, um die Modalitäten zum Ersatz der Kreditraten schriftlich festzulegen.

BP Müllendorf

45.1 (1) Die nachfolgende Tabelle zeigt die wirtschaftliche Entwicklung der BP Müllendorf im überprüften Zeitraum:

Tabelle 37: Wirtschaftliche Verhältnisse BP Müllendorf

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Veränderung 2017/2023
	[Tausend Euro]							[%]
Umsatzerlöse	-	1	1	258	3.250	1.204	2.565	-
Sonstige Erträge	-	-	-	-	-	20	-	-
Jahresergebnis	-35	-81	-71	125	729	319	72	>100,0
Gewinnausschüttung	-	-	-	-	-	500	450	-
Grundstücke und Bauten im Umlaufvermögen	4.614	4.616	4.616	4.626	3.002	2.717	2.095	-54,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.044	5.125	5.012	4.721	4.483	4.449	4.807	-4,7
Guthaben bei Kreditinstituten	385	297	128	268	2.758	2.589	1.919	>100,0
Stammkapital	35	35	35	35	35	35	35	0,0
Eigenkapital	5.000	4.919	4.849	4.974	5.703	5.522	5.143	2,9
Eigenkapitalquote	49,8%	49,0%	49,7%	51,7%	55,7%	56,6%	58,3%	-
Verbindlichkeiten	5.040	5.115	4.905	4.638	4.517	4.231	3.675	-27,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.038	5.113	4.902	4.591	4.275	3.955	3.629	-28,0
Bilanzsumme	10.042	10.037	9.756	9.614	10.243	9.755	8.822	-12,2

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

Der Umsatzerlös lag im überprüften Zeitraum zwischen rund 1.000 Euro und rund 3,25 Mio. Euro und stammte aus dem Verkauf von Grundstücken. Das Jahresergebnis betrug zwischen rund -80.800 Euro und rund 0,73 Mio. Euro.

Die BP Müllendorf erwarb ihre Grundstücke großteils im Geschäftsjahr 2017. Dabei handelte es sich um Grundstücke, welche als Bauland Betriebsgebiet oder Aufschließungsgebiet gewidmet waren. Die Grundstücke wies die BP Müllendorf im Umlaufvermögen aus. Diese Bilanzposition reduzierte sich aufgrund von Verkäufen von rund 4,61 Mio. Euro zum 31.12.2017 auf rund 2,10 Mio. Euro zum 31.12.2023.

(2) Die BP Müllendorf finanzierte sich über einen Kredit in Höhe von 5,00 Mio. Euro, dessen Raten zur Gänze das Land Burgenland ersetzte. Hierfür gab das Land Burgenland gegenüber der kreditgewährenden Bank eine „unwiderrufliche Verpflichtungserklärung“ ab. Darin verpflichtete sich das Land Burgenland gegenüber der Bank, „dieses Darlehen hinsichtlich Kapital als auch hinsichtlich der Zinsen bis 31.03.2034 rückzuführen“.

Die Bilanz wies diesbezüglich eine Forderung gegenüber dem Land Burgenland und eine Verbindlichkeit gegenüber dem Kreditinstitut aus. In gleicher Höhe buchte es eine Kapitalrücklage und erhöhte damit das Eigenkapital.

Tatsächlich überwies die BP Müllendorf die Raten vierteljährlich an die Bank. Die BP Müllendorf forderte nach jeder Überweisung das Land Burgenland mittels Schreiben zum Ersatz der Rate auf. Nach Beschlussfassung der burgenländischen Landesregierung erhielt die BP Müllendorf die Rate vom Land Burgenland ersetzt. Der Zeitraum zwischen Zahlung der Rate durch die BP Heiligenkreuz und Ersatz der Rate lag zwischen 17 und 156 Tagen.

Eine „unwiderrufliche Verpflichtungserklärung“ oder sonstige Vereinbarung zwischen Land Burgenland und BP Müllendorf lag nicht vor. Der Inhalt des Regierungsbeschlusses zur ursprünglichen Vereinbarung wurde an die BP Müllendorf übermittelt.

Gemäß Kooperationsvertrag hatte die Gemeinde Müllendorf bestimmte Beiträge aus den Einnahmen der Kommunalsteuer der angesiedelten Betriebe zu finanzieren. Mangels entsprechender Kommunalsteuereinnahmen im überprüften Zeitraum kam es zu keiner Erfassung einer Forderung gegenüber der Gemeinde Müllendorf.

45.2 Zu (2) Der BLRH verwies hinsichtlich seiner Feststellung bezüglich Kreditrückzahlung auf TZ 44.1 und 44.2.

Der BLRH empfahl der BP Müllendorf und dem Land Burgenland die Kreditrückzahlung entsprechend der „unwiderruflichen Verpflichtungserklärung“ vorzunehmen. Alternativ sollten die Modalitäten zum Ersatz der Kreditraten zwischen BP Müllendorf und dem Land Burgenland schriftlich festgelegt werden.

45.3 Zu (2) Die BP Müllendorf hielt dazu fest, dass die Entscheidungen und Modalitäten aus dem Jahr 2017 stammen würden und in unveränderter Weise fortgesetzt würden, zumal es dazu keine Beanstandungen durch Steuerberater und Wirtschaftsprüfer gäbe. Die BP Müllendorf werde mit dem Land Burgenland Gespräche führen, um die Modalitäten zum Ersatz der Kreditraten schriftlich festzulegen.

BP S7

46.1 Die nachfolgende Tabelle zeigt die wirtschaftliche Entwicklung der BP S7 im überprüften Zeitraum:

Tabelle 38: Wirtschaftliche Verhältnisse BP S7

	2021	2022	2023	Veränderung 2021/2023
	[Tausend Euro]			[%]
Umsatzerlöse	-	-	248	-
Jahresergebnis	-20	-99	-254	>100,0
Grundstücke und Bauten im Umlaufvermögen	440	4.743	6.630	>100,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	33	224	709	>100,0
Stammkapital	150	150	150	0,0
Eigenkapital	130	102	-94	<-100,0
Eigenkapitalquote	27,5%	2,1%	-1,3%	-
Verbindlichkeiten	342	4.731	7.430	>100,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	332	4.714	6.765	>100,0
Bilanzsumme	474	4.967	7.339	>100,0

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

Der Umsatzerlös betrug im Geschäftsjahr 2023 rund 247.600 Euro und stammte aus dem Verkauf von einem Grundstück. Der Jahresverlust betrug zwischen rund -19.600 Euro und rund -254.100 Euro.

Die BP S7 erwarb ihre Grundstücke im Geschäftsjahr 2021 und 2022 um insgesamt rund 4,18 Mio. Euro.¹⁰⁷ Die Grundstücke wies die BP S7 im Umlaufvermögen aus.

Gemäß Kooperationsvertrag hatten die beteiligten Gemeinden die Kosten für den laufenden Betrieb zu tragen. Diese schätzte man auf 70.000 Euro pro Jahr. Die Zahlungen verbuchte die BP S7 als freie Kapitalrücklage. Zum Stichtag 31.12.2023 betrug die freie Kapitalrücklage 128.700 Euro.

Die BP S7 finanzierte den Kauf und die Aufschließung der Grundstücke über einen Kredit. Dieser war zur Gänze über eine Haftung des Landes Burgenland besichert. Zum 31.12.2023 betrug der aushaftende Kredit rund 6,77 Mio. Euro (vgl. TZ 22.1 und 22.2).

Die beteiligten Gemeinden verpflichteten sich für 30 Prozent des Investitionsbedarfs Investitionszuschüsse zu leisten. Die Finanzierung der Investitionszuschüsse erfolgte einerseits durch Kommunalsteuereinnahmen. Andererseits dienten die Erlöse aus der Veräußerung der Grundstücke zur Rückführung der aufgenommenen Kredite und zur anteiligen Reduzierung der Investitionszuschüsse. Bis zum Stichtag 31.12.2023 leisteten die Gemeinden mangels Einnahmen keine Investitionszuschüsse. Da die Forderung aus dem Grundstücksverkauf zum 31.12.2023 noch nicht beglichen war, erfolgte noch keine anteilige Reduzierung.

¹⁰⁷ Ohne Nebenkosten.

BP Mittelburgenland

47.1 Die nachfolgende Tabelle zeigt die wirtschaftliche Entwicklung der BP Mittelburgenland im überprüften Zeitraum:

Tabelle 39: Wirtschaftliche Verhältnisse BP Mittelburgenland

	2021	2022	2023	Veränderung 2021/2023
	[Tausend Euro]			[%]
Umsatzerlöse	-	-	926	-
Jahresergebnis	-9	-38	-125	>100,0
Grundstücke und Bauten im Umlaufvermögen	24	2.029	3.934	>100,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6	44	1.480	>100,0
Guthaben bei Kreditinstituten	118	-	-	-100,0
Stammkapital	150	150	150	0,0
Eigenkapital	141	104	51	-63,9
Eigenkapitalquote	95,3%	5,0%	0,9%	-
Verbindlichkeiten	5	1.962	5.349	>100,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	1.944	5.300	-
Bilanzsumme	148	2.072	5.414	>100,0

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

Der Umsatzerlös betrug im Geschäftsjahr 2023 rund 0,93 Mio. Euro und stammte aus dem Verkauf von zwei Grundstücken. Der Jahresverlust betrug zwischen rund -8.900 Euro und rund -125.500 Euro.

Die BP Mittelburgenland erwarb seine Grundstücke im Geschäftsjahr 2022 und 2023 um insgesamt rund 2,12 Mio. Euro.¹⁰⁸ Die Grundstücke wies die BP Mittelburgenland im Umlaufvermögen aus.

¹⁰⁸ Ohne Nebenkosten.

Gemäß Kooperationsvertrag hatten die beteiligten Gemeinden die Kosten für den laufenden Betrieb zu tragen. Die BP Mittelburgenland verbuchte die Zahlungen als freie Kapitalrücklage. Zum Stichtag 31.12.2023 betrug die freie Kapitalrücklage 72.800 Euro.

Die BP Mittelburgenland finanzierte den Kauf und die Aufschließung der Grundstücke über einen Kredit. Dieser war zur Gänze über eine Haftung des Landes Burgenland besichert (vgl. TZ 22.1 und 22.2). Zum 31.12.2023 betrug der aushaftende Kredit rund 5,30 Mio. Euro.

Die beteiligten Gemeinden verpflichteten sich, Investitionszuschüsse für 30 Prozent des Investitionsbedarfs zu leisten. Die Finanzierung der Investitionszuschüsse erfolgte einerseits durch Kommunalsteuereinnahmen. Andererseits dienten die Erlöse aus der Veräußerung der Grundstücke zur Rückführung der aufgenommenen Kredite und zur anteiligen Reduzierung der Investitionszuschüsse. Bis zum Stichtag 31.12.2023 leisteten die Gemeinden mangels Einnahmen keine Investitionszuschüsse. Da die Forderungen aus den Grundstücksverkäufen zum 31.12.2023 noch nicht beglichen waren, erfolgte noch keine anteilige Reduzierung.

BP Nickelsdorf

48.1 Die nachfolgende Tabelle zeigt die wirtschaftliche Entwicklung der BP Nickelsdorf im überprüften Zeitraum:

Tabelle 40: Wirtschaftliche Verhältnisse BP Nickelsdorf

	2022	2023	Veränderung 2022/2023
	[Tausend Euro]		[%]
Jahresergebnis	-5	-14	<-100,0
Grundstücke und Bauten im Umlaufvermögen	10	75	>100,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3	18	>100,0
Guthaben bei Kreditinstituten	18	25	39,8
Stammkapital	35	35	0,0
Eigenkapital	30	116	>100,0
Eigenkapitalquote	97,3%	98,1%	-
Bilanzsumme	31	118	>100,0

Quelle: Wirtschaftsagentur; Darstellung: BLRH

Zum 31.12.2023 verfügte die BP Nickelsdorf über keine Grundstücke, weil sie die Optionen nicht zog. Neben dem Stammkapital in Höhe von 35.000 Euro finanzierte sich die BP Nickelsdorf über einen Gesellschafterzuschuss in Höhe von 100.000 Euro.

Schlussbemerkungen

Zusammenfassend empfahl der BLRH der Wirtschaftsagentur

Tätigkeitsberichte

- (1) die Verkäufe und Käufe im Tätigkeitsbericht dem gleichen Geschäftsjahr zuzuordnen wie im Jahresabschluss. (siehe TZ 4.2)
- (2) in den Tätigkeitsberichten die Flächenentwicklung entsprechend den tatsächlichen Flächen sowie die Entwicklung in Text und Tabellen über zwei Geschäftsjahre konsistent darzustellen. (siehe TZ 4.2)

Eigentümerstrategie

- (3) eine eigene Strategie für Businessparks zu erstellen. (siehe TZ 6.2)
- (4) Strategien mit spezifischen sowie messbaren Zielen zu hinterlegen. Dies betraf insbesondere auch die Eigentümerstrategie. (siehe TZ 6.2)
- (5) das Thema Klimaschutz im Rahmen der Strategie für die Businessparks zu berücksichtigen. Dies könnte beispielsweise durch eine Berücksichtigung von bereits versiegelten Flächen oder eine Begrenzung der zu versiegelnden Flächen geschehen. (siehe TZ 6.2)

Wirtschaftliche Verhältnisse

- (6) sämtliche Businessparks einer freiwilligen Abschlussprüfung zu unterziehen. Dies galt insbesondere für die BP Nickelsdorf, deren Gesellschaftsvertrag die Prüfung des Jahresabschlusses durch eine/n Wirtschaftstreuhänder:in vorsah. (siehe TZ 41.2)
- (7) den Ausweis und die Bewertung der Grundstücke und Bauten in den Bilanzen der Businessparks zu vereinheitlichen. (siehe TZ 41.2)

der Wirtschaftsagentur und den Businessparkgesellschaften:

Widmungsverfahren Steinberg-Dörfel und Rudersdorf

- (8) keine Bebauungsrichtlinien und sonstige Sachverhalte, die im Wirkungsbereich der Gemeinde lagen, zu beauftragen. (siehe TZ 34.2)

den Businessparkgesellschaften:

Generalversammlung und Beirat

- (9) die Budgets gemäß den Vorgaben des Gesellschaftsvertrags bzw. der Geschäftsordnung zu erstellen. (siehe TZ 16.2)

- (10) zumindest jährlich Beschlüsse über die Mindestverkaufspreise und den Verhandlungsspielraum der Geschäftsführung zu fassen. Dabei sollten die letztgültigen Mindestverkaufspreise evaluiert und dann neu beschlossen werden. Dies sollten auch die BP Müllendorf, BP S7, BP Mittelburgenland und BP Nickelsdorf machen. Obwohl deren Gesellschaftsverträge einen solchen Beschluss nicht verpflichtend vorsahen, sah der BLRH dies dennoch als geboten an, insbesondere als Klarstellung für den Handlungsspielraum der Geschäftsführung. (siehe TZ 17.2)

der WBN, der LVA, der BP S7, der BP Mittelburgenland, der BP Heiligenkreuz und der BP Müllendorf:

Wirtschaftliche Verhältnisse

- (11) eine Belegnummer nur für einen Geschäftsfall zu verwenden. (siehe TZ 41.2)

der WBN und der LVA:

Generalversammlung und Beirat

- (12) die Stimmübung gemäß Gesellschaftsvertrag auszuüben. (siehe TZ 15.2)
- (13) eine klare Trennung zwischen Generalversammlung und Beirat zu schaffen. Dies sollte insbesondere durch die Vermeidung von Personenidentitäten und gleichzeitiger Abhaltung der Sitzungen geschehen. Nur so können gegenseitige Kontrollen effektiv wahrgenommen werden. (siehe TZ 15.2)

Wirtschaftliche Verhältnisse

- (14) den Umsatz im Jahresabschluss erst dann zu realisieren, wenn Chancen und Risiken aus dem Verkauf übergegangen sind. (siehe TZ 41.2)

der BP S7 und der BP Mittelburgenland:

Kooperationsverträge

- (15) Verträge stets entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten auszugestalten und gegebenenfalls schriftlich anzupassen. (siehe TZ 22.2)

der BP Heiligenkreuz:

Generalversammlung und Beirat

- (16) die jährlichen Budgetbeschlüsse gemäß Gesellschaftsvertrag zu fassen. (siehe TZ 16.2)

Verkauf

- (17) grundsätzlich in allen Kaufverträgen eine Bauverpflichtung bzw. ein Wiederkaufsrecht zu vereinbaren. (siehe TZ 40.2)

der BP Mittelburgenland:

Kooperationsverträge

- (18) erst nach Wirksamwerden des Kooperationsvertrages Investitionen zu tätigen und Kreditfinanzierungen aufzunehmen. (siehe TZ 25.2)
- (19) sämtliche Verträge vollständig zu unterzeichnen und zu datieren sowie Änderungen bzw. Ergänzungen von Verträgen schriftlich festzuhalten. Vor allem sollte die Anzahl der teilnehmenden Gemeinden sowie die Höhe ihrer Verpflichtungen an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. (siehe TZ 25.2)
- (20) freie Kapitalrücklagen erst nach Zahlung des Gesellschafterzuschusses oder bei Vorliegen eines durchsetzbaren Rechtsanspruchs zu buchen. (siehe TZ 26.2)

der LVA:

Wirtschaftliche Verhältnisse

- (21) für jedes Bankkonto einen eigenen Belegkreis zu führen. (siehe TZ 41.2)
- (22) Rechnungen für Lieferungen und Leistungen in jenem Geschäftsjahr als Vermögensgegenstand zu erfassen, in welchem die wirtschaftliche Verfügungsmacht übergeht. (siehe TZ 41.2)

der BP Heiligenkreuz und dem Land Burgenland:

Wirtschaftliche Verhältnisse

- (23) die Kreditrückzahlung entsprechend der „unwiderruflichen Verpflichtungserklärung“ vorzunehmen. Alternativ sollten die Modalitäten zum Ersatz der Kreditraten zwischen BP Heiligenkreuz und dem Land Burgenland schriftlich festgelegt werden. (siehe TZ 44.2)

der BP Müllendorf und dem Land Burgenland:

Wirtschaftliche Verhältnisse

- (24) die Kreditrückzahlung entsprechend der „*unwiderruflichen Verpflichtungserklärung*“ vorzunehmen. Alternativ sollten die Modalitäten zum Ersatz der Kreditraten zwischen BP Müllendorf und dem Land Burgenland schriftlich festgelegt werden. (siehe TZ 44.2)

dem Land Burgenland:

Widmungsverfahren Steinberg-Dörfl und Rudersdorf

- (25) Flächenwidmungsänderungen nur mit vollständigem Umweltbericht zu genehmigen. (siehe TZ 32.2)
- (26) keine Flächenwidmungsänderung ohne die im Bgld. RPG 2019 vorgesehenen Maßnahmen zur Mobilisierung zu genehmigen. (siehe TZ 37.2)

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AFRAC	Austrian Financial Reporting Advisory Committee
ASFINAG	Autobahnen- und Schnellstraßen- Finanzierungs-Aktiengesellschaft
BGBI.	Bundesgesetzblatt
Bgld.	Burgenländische(r), Burgenland
Bgld. LRHG	Burgenländisches Landes-Rechnungshof-Gesetz
BLRH	Burgenländischer Landes-Rechnungshof
BP	Businesspark
bzw.	beziehungsweise
exkl.	exklusive
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
HR	Hauptreferat
IA	Initiativantrag
idgF.	in der geltenden Fassung
iVm	in Verbindung mit
LEP	Landesentwicklungsprogramm
LVA	LVA-Liegenschaftsverwertung und Aufschließung Ges.m.b.H.
Mio.	Millionen
m ²	Quadratmeter
REP	Regionalentwicklungsprogramm
RV	Regierungsvorlage
SUP	Strategische Umweltprüfung
TZ	Textziffer
USt	Umsatzsteuer
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
vgl.	vergleiche
WBN	Wirtschaftspark Bgld. Nord Kittsee-Parndorf Erwerbs- und Erschließungs- ges.m.b.H.
Z	Ziffer(n)
z.B.	zum Beispiel

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Für die Prüfung relevante Widmungskategorien	18
Tabelle 2: Flächen Kittsee	30
Tabelle 3: Flächen Parndorf	32
Tabelle 4: Flächen Neusiedl am See	34
Tabelle 5: Flächen BP Heiligenkreuz	35
Tabelle 6: Flächen Müllendorf	37
Tabelle 7: Ablauf Errichtung BP S7	39
Tabelle 8: Flächen Rudersdorf	40
Tabelle 9: Flächen Deutsch Kaltenbrunn	41
Tabelle 10: Flächen Steinberg-Dörfl	43
Tabelle 11: Geplante Umwidmungen im Zusammenhang mit BP Nickelsdorf	44
Tabelle 12: Beschlüsse Mindestverkaufspreise	50
Tabelle 13: Kooperationsverträge WBN und LVA	52
Tabelle 14: Kooperationsvertrag BP Heiligenkreuz	53
Tabelle 15: Kooperationsvertrag BP S7	54
Tabelle 16: Kooperationsvertrag BP Mittelburgenland	55
Tabelle 17: Beispielhafte Anrechnung eines Veräußerungserlöses auf die Verpflichtungen der Gesellschafter	57
Tabelle 18: Grundstückserwerbe	64
Tabelle 19: Flächenwidmungsverfahren Teil 1	70
Tabelle 20: Flächenwidmungsverfahren Teil 2	71
Tabelle 21: Flächenwidmungsverfahren Teil 3	73
Tabelle 22: Beispielhafte Vorgaben der Masterpläne	74
Tabelle 23: Flächenwidmungsverfahren Teil 4	76
Tabelle 24: Umwidmungen im Zusammenhang mit BP Mittelburgenland	77
Tabelle 25: Umwidmungen im Zusammenhang mit BP S7	78
Tabelle 26: Rückwidmungen Steinberg-Dörfl	79
Tabelle 27: Wirtschaftliche Verhältnisse Gesamt	89
Tabelle 28: Übersicht Kredite	90
Tabelle 29: Wirtschaftliche Verhältnisse WBN	97
Tabelle 30: Umsatzerlöse und Jahresergebnisse nach Rechnungskreisen	98
Tabelle 31: Grundstücke und Bauten nach Rechnungskreisen	99
Tabelle 32: Eigenkapital nach Rechnungskreisen	99
Tabelle 33: Kredite nach Rechnungskreisen	100
Tabelle 34: Interner Kredit Rechnungskreis Parndorf an Kittsee	100

Tabelle 35: Wirtschaftliche Verhältnisse LVA _____	102
Tabelle 36: Wirtschaftliche Verhältnisse BP Heiligenkreuz _____	104
Tabelle 37: Wirtschaftliche Verhältnisse BP Müllendorf _____	108
Tabelle 38: Wirtschaftliche Verhältnisse BP S7 _____	110
Tabelle 39: Wirtschaftliche Verhältnisse BP Mittelburgenland _____	112
Tabelle 40: Wirtschaftliche Verhältnisse BP Nickelsdorf _____	114

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Instrumente der Raumplanung	18
Abbildung 2: Änderungen in der Eigentümerstruktur	20
Abbildung 3: Strategische Vorgaben	24
Abbildung 4: Betriebsgebiet Kittsee zum Stichtag 31.12.2023	30
Abbildung 5: Betriebsgebiet Parndorf zum Stichtag 31.12.2023	31
Abbildung 6: Betriebsgebiet Neusiedl am See zum Stichtag 31.12.2023	33
Abbildung 7: Betriebsgebiet Heiligenkreuz im Lafnitztal zum Stichtag 31.12.2023	35
Abbildung 8: Betriebsgebiet Müllendorf zum Stichtag 31.12.2023	37
Abbildung 9: Betriebsgebiet Rudersdorf zum Stichtag 31.12.2023	40
Abbildung 10: Betriebsgebiet Deutsch Kaltenbrunn zum Stichtag 31.12.2023	41
Abbildung 11: Betriebsgebiet Steinberg-Dörfl zum Stichtag 31.12.2023	42
Abbildung 12: Geschäftsführung Businessparkgesellschaften	45
Abbildung 13: Besetzung Generalversammlung und Beirat	47
Abbildung 14: Chronologie Steinberg-Dörfl	69
Abbildung 15: Chronologie Rudersdorf	69

Anhang

Anlage 1:

Eigentümergeinschaften BP S7 Stand 31.12.2023:

Deutsch Kaltenbrunn, Eltendorf, Heiligenkreuz im Lafnitztal, Jennersdorf, Königsdorf, Minihof-Liebau, Mogersdorf, Mühlgraben, Neuhaus am Klausenbach, Rudersdorf, Sankt Martin an der Raab, Weichselbaum

Eigentümergeinschaften BP Mittelburgenland Stand 31.12.2023:

Deutschkreutz, Draßmarkt, Frankenau-Unterpullendorf, Großwarasdorf, Horitschon, Kaisersdorf, Kobersdorf, Lackenbach, Lackendorf, Lockenhaus, Lutzmannsburg, Mannersdorf an der Rabnitz, Markt Sankt Martin, Neckenmarkt, Neutal, Nikitsch, Oberloisdorf, Oberpullendorf, Pilgersdorf, Piringsdorf, Raiding, Ritzing, Steinberg-Dörfl, Stoob, Unterfrauenhaid, Unterrabnitz-Schwendgraben, Weingraben, Weppersdorf

Eisenstadt, im Juni 2025

Der Landes-Rechnungshofdirektor

Mag. Dr. jur. René Wenk, MBA eh.